



**THE**  
**ROAD**  
**HOME**  
NEW JERSEY

Entiendo el proceso de compra de una vivienda:  
Guía para el comprador de vivienda por primera vez



EL PROGRAMA ROAD HOME NEW JERSEY ES PATRONICADO ORGULLOSAMENTE POR  
**NEW JERSEY HOUSING AND MORTGAGE FINANCE AGENCY**

[WWW.THEROADHOMENJ.COM](http://WWW.THEROADHOMENJ.COM) · 1-800-NJ-HOUSE

# Índice

Antes de comenzar:	2
<u>Camino para ser propietario de una vivienda</u>	
Paso 1: ¿Cuánto puedo pagar?	3
Paso 2: Cómo encontrar una propiedad asequible	5
Paso 3: Asesoramiento para compradores de viviendas	8
Paso 4: Prestamistas de HMFA disponibles	8
Paso 5: Presentación de una oferta	9
Paso 6: Solicitud de una hipoteca	11
Paso 7: Inspección de la vivienda	13
Paso 8: Antes del cierre	14
Paso 9: El proceso de cierre	15
Herramientas y recursos	17
<u>Programas hipotecarios de HMFA</u>	
Beneficios de una hipoteca de HMFA	18
Preguntas frecuentes	20
Glosario de términos útiles	22
Información de contacto	38

## Aviso Legal

*Este folleto está diseñado para proveer información general sobre el proceso de comprar una casa. No se pretende ofrecer a los compradores con el asesoramiento legal, y los compradores deben considerar contratar a un abogado y / o compañía de seguros de títulos de su elección que puede representar en la materia de la oferta a través de clausura. Además, este folleto no establece todos los criterios de calificación para cualquiera de los préstamos descritos en este documento, todas las personas interesadas deben cumplir con éxito los criterios de calificación y completar el proceso de solicitud para obtener dichos préstamos.*

# Antes de comenzar...

## Tenga en cuenta esta pregunta: ¿Ser propietario de una vivienda es la opción adecuada para usted?

Varios factores son los que deben tenerse en cuenta al momento de contemplar la decisión de adquirir una vivienda. Ser propietario de una vivienda presenta ventajas y desventajas, es usted el que decide qué es lo

mejor para su caso. Los propietarios de vivienda sienten la libertad de saber que tienen un lugar propio y el beneficio de una inversión donde el patrimonio posiblemente aumente año tras año. Históricamente, las viviendas se han revalorizado, lo cual hace que su valor aumente en comparación con el momento de la compra. Además, hay beneficios fiscales notables al ser propietario de una vivienda y pagar interés hipotecario.

Ser propietario de una vivienda también implica ser responsable del mantenimiento y las reparaciones. Junto con el pago mensual de la hipoteca, hay otros gastos para tener en cuenta: seguro de propietario, impuestos a la propiedad, gastos de condominio y servicios públicos. En caso de que desee mudarse, vender una vivienda es más difícil y lleva más tiempo que notificarle al arrendador.

La decisión de dónde vivir es una de las decisiones más importante de su vida. Por lo tanto, es importante que se asesore y recabe la información necesaria para evitar imprevistos y recorrer con éxito el camino a su nuevo hogar.

### ¿Está listo?

¡Siga nuestra guía detallada sobre el *Camino para ser propietario de una vivienda* para iniciar hoy mismo el camino hacia su primer hogar!

### Un comentario de parte de nuestro Director Ejecutivo...

*Queridos amigos:*

*Esperamos que esta guía demuestre ser un recurso invaluable en su recorrido hacia la propiedad de su vivienda.*

*Les deseamos lo mejor.*



*Anthony L. Marchetta*

Anthony L. Marchetta  
Director Ejecutivo  
New Jersey Housing and  
Mortgage Finance Agency



# Camino para ser propietario de una vivienda

## Paso 1: ¿Cuánto puedo pagar?

Es un momento lleno de emoción, pero antes de que se encamine en la búsqueda de su nuevo hogar, dedique algo de tiempo a revisar sus finanzas. Asegúrese de tener en cuenta los gastos que conlleva ser propietario de una vivienda cuando defina su presupuesto. ¿Puede solventar la compra de una vivienda? Averigüémoslo.

### ¿Estoy listo?

Para ayudarlo a comprender mejor su situación financiera, pruebe estas sencillas herramientas en Internet:

- **Calculadora de hipoteca**, en la página Homebuyer (Comprador de vivienda) del sitio web de HMFA: [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/)
- **Calculadora de solvencia**, en el sitio web de Real Story NJ Real Estate (Historia real sobre el mercado inmobiliario del estado de Nueva Jersey): [www.realstorynj.com/buyers/affordability-calculator](http://www.realstorynj.com/buyers/affordability-calculator)

### Los costos de tener vivienda propia

Ser propietario de una vivienda es una gran responsabilidad que va acompañada de grandes recompensas.

Determinar el presupuesto es importante; por lo tanto, tenga en cuenta gastos imprevistos que puedan surgir y sumarse a los gastos regulares de todos los meses. No olvide ningún gasto en su presupuesto mensual, incluidos los siguientes:

- Impuestos sobre la propiedad y estimaciones especiales
- Seguro para la propiedad y contra riesgos
- Mantenimiento de la propiedad
- Cargos por asociación o membresía (en el caso de condominios, viviendas en serie y otros desarrollos residenciales)

Algunos de los gastos que se mencionan anteriormente son parte de su pago hipotecario mensual, mientras que otros no. Asegúrese de consultar cómo deben pagarse estos gastos.

### Solvencia crediticia e historial crediticio

No tiene muchos secretos. Su historial crediticio es un factor importante que afecta su posibilidad de obtener una hipoteca para la compra de una vivienda. Los prestamistas quieren saber qué préstamos obtuvo en el pasado y cómo los pagó. Esto se refleja en su calificación FICO. Las calificaciones FICO varían de 300 a 850, y los prestamistas consideran que los prestatarios con calificaciones más altas cuentan con mejores posibilidades de pagar su préstamo.

- Para obtener una copia de su informe crediticio, los compradores de viviendas deben contactarse con [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com)
- Obtenga más información para poder comprender su informe crediticio en el sitio web de Home Loan Learning Center: [www.homeloanlearningcenter.com/yourfinances/creditscore.htm](http://www.homeloanlearningcenter.com/yourfinances/creditscore.htm)
- Si tiene más preguntas sobre su informe crediticio, consulte la correspondiente sección de Preguntas y respuestas sobre créditos en [www.annualcreditreport.com/cra/helpfaq](http://www.annualcreditreport.com/cra/helpfaq)

### Gastos de vivienda

Realice un cálculo estimativo de la hipoteca mensual	+\$
<b>Sume los costos mensuales de lo siguiente:</b>	
Seguro hipotecario (aproximadamente 75¢ por cada \$1,000)	+\$
*Impuestos sobre la propiedad	+\$
Seguro para propietarios de viviendas	+\$
Gastos de condominio (cargos de la Asociación de Propietarios de Viviendas, si corresponde)	+\$
<b>TOTAL:</b>	+\$
Esto representa los gastos de vivienda y, a menos que se permitan gastos más elevados, no debe exceder el 28 % del ingreso bruto mensual por grupo familiar sin los impuestos. (Total de los gastos mensuales por vivienda ÷ ingreso bruto mensual)	
<b>Otros pagos mensuales:</b>	
Agregue los otros pagos mensuales, como préstamos de automóviles, manutención de hijos, préstamos para estudiantes, cuotas y deudas de las tarjetas de crédito, etc.	+\$
Este total no debe superar el 36 % de su ingreso bruto mensual, a menos que se permitan gastos más elevados. (El total de gastos mensuales por vivienda + el total de otros gastos ÷ el ingreso bruto mensual)	+\$
* Comuníquese con el asesor fiscal de la ciudad para determinar el monto en impuestos por cada \$100 del valor catastral.	

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 1 *(continuación)*

## ¿Cuánto puedo pagar?

- Revise los consejos de Home Loan Learning Center para desarrollar un buen informe crediticio o para subsanarlo en <http://homeloanlearningcenter.com/TipstoImproveYourCreditRating.htm>

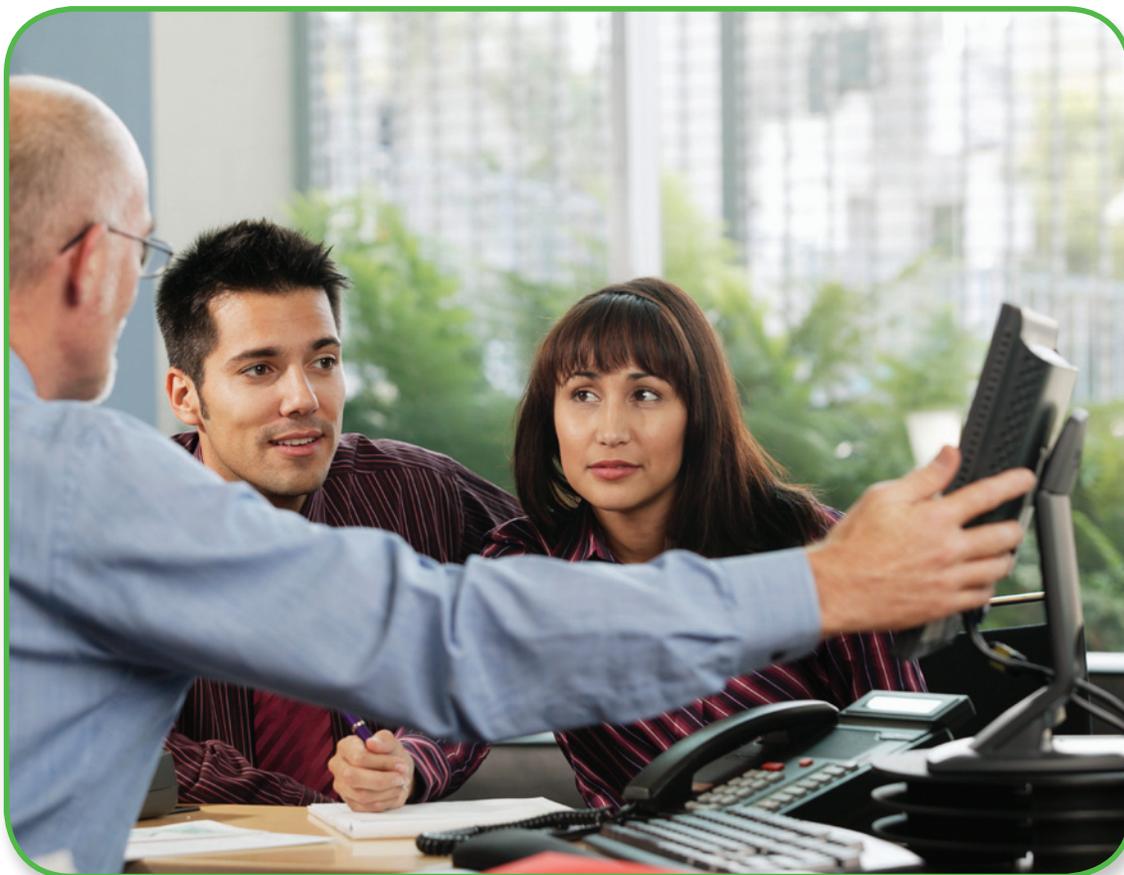
### Depósitos iniciales

Deberá realizar una inversión por adelantado en su nueva vivienda para obtener una hipoteca. La cantidad del depósito inicial, o el pago inicial efectuado al comprar una vivienda, también afectará su posibilidad de obtener una hipoteca, como también la tasa de interés y los términos del préstamo hipotecario. Se considera que los compradores que aportan sus propios fondos para la compra de una vivienda constituyen un mejor riesgo crediticio en general.

Si realiza un depósito inicial inferior al 20 % del precio de la vivienda, se requerirá un seguro hipotecario.

### ¿Tiene preguntas acerca de cuánto puede pagar?

Si tiene preguntas acerca de los aspectos financieros de ser propietario de una vivienda, llame a la línea directa de HMFA al 1-800-NJ-HOUSE (1-800-654-6873) y asegúrese de consultar nuestras preguntas frecuentes en la página 20.



*Existen varias agencias de asesoramiento en todo el estado que pueden ayudarlo a tener sus finanzas en orden.*

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 2

## Cómo encontrar una propiedad asequible

Ahora que sabe cuánto puede pagar, es el momento de comenzar a buscar casa. Probablemente se pregunte: ¿qué debo buscar?, ¿qué puedo esperar de mi búsqueda? Si bien ninguna propiedad tendrá todas las características que desea, la vivienda que compre debe satisfacer sus necesidades y deseos tanto como sea posible. Es posible que comience buscando un pequeño palacio y termine encontrando una casa mediana de estilo finca, que sea la opción ideal para usted y su presupuesto.

### Por dónde empezar

Es posible que haya hecho una lista mental de todo lo que espera para su nuevo hogar. Quizá no pueda vivir sin un vestidor amplio, una sala de estar con techo alto o una chimenea encendida. Anote todos esos detalles en un papel y asegúrese de que sus prioridades reflejen sus necesidades y las de su familia. Tenga en cuenta el barrio, la fachada de la casa, el diseño interior, la cantidad de dormitorios y baños, como también la ubicación y el estilo de vida, la distancia hasta el lugar de trabajo y la comunidad, y el prestigio de las escuelas.

Lleve la lista cuando busque casa y evalúe cada casa de acuerdo con los elementos de su lista. ¿Puede imaginarse una escena de entretenimiento con familia y amigos durante las vacaciones en el comedor? ¿Hay suficiente lugar en su guardarropa para almacenar su creciente colección de zapatos? Cuantas más coincidencias encuentre entre lo que ofrece la vivienda y los elementos en su lista, más feliz será al vivir allí.



### ¿Cuáles son mis opciones?

Primero, debe decidir qué tipo de hogar desea. Tenga presente sus planes para los próximos cinco años. ¿Planea formar una familia o le interesaría arrendar un espacio dentro de su hogar? Hay distintos tipos de viviendas entre las que puede elegir que se adecuen a sus necesidades particulares, por ejemplo las siguientes:

- **Familia única**  
Las viviendas para familia única son las propiedades que más comúnmente buscan los posibles propietarios de vivienda. Hay dos opciones: una vivienda de construcción reciente o una vivienda más antigua en un barrio bien establecido. Tanto las viviendas de construcción reciente como las más antiguas ofrecen ventajas para los que compran por primera vez. Las viviendas más antiguas pueden ser más espaciales, menos costosas y estar ubicadas en un lugar más céntrico o conveniente. Es posible que una vivienda de construcción reciente cuente con un sistema más eficiente de calefacción, mejor aislamiento y costos más bajos de mantenimiento, ya que todo es completamente nuevo.
- **Condominio**  
Un condominio es una unidad de vivienda dentro de una propiedad con muchas unidades. Los beneficios de poseer una vivienda en condominio incluyen los bajos costos de mantenimiento y muchas de las libertades de vivir en un apartamento. No obstante, debe recordar que más allá de su espacio privado, deberá compartir las áreas comunes con los propietarios de otros condominios en su propiedad. Como propietario de un condominio, es posible que le pregunten si desea formar parte de la comisión administrativa. Esto implica supervisar el cobro de las expensas, mantener las instalaciones, conservar reservas en efectivo y gestionar reparaciones tanto programadas como de emergencia.
- **Unidad para varias familias**  
La compra de una propiedad de 2 a 4 unidades le brinda una propiedad de inversión y una residencia personal. A las posibles ventajas impositivas y de ingresos que brindan las residencias para varias familias, se suman las responsabilidades adicionales por ser arrendador, por ejemplo,

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 2

## Cómo encontrar una propiedad asequible

las tareas de buscar y seleccionar arrendatarios, contratos de arrendamiento, procedimientos de depósitos de garantía, desalojos y reparaciones de emergencia.

- **Inmueble para remodelar**

Durante la búsqueda de su vivienda, es muy posible que encuentre muchas casas que sean inmuebles para remodelar, generalmente viviendas más antiguas que necesitan ser restauradas y modernizadas. Estas viviendas suelen estar en barrios más antiguos y bien establecidos, pero han sufrido deterioros con el paso de los años. Si decide que un inmueble para remodelar es la opción indicada para usted, debe estar listo para los cuantiosos gastos que implica el trabajo de restauración. Una vez que el trabajo comienza, puede descubrir otros asuntos que requieran atención. Los costos de restauración pueden aumentar rápida y notablemente, como también el tiempo necesario para lograr que la casa esté en condiciones. Si decide adquirir un inmueble para remodelar, busque a un inspector de viviendas o un contratista para que le detallen el alcance del trabajo de restauración y la estimación de los costos. Haga esto antes de presentar una oferta por la vivienda. La cantidad para reparar la propiedad afectará el precio que pague por la vivienda.

### Ubicación, ubicación, ubicación

Ya lo ha escuchado. La ubicación de su vivienda es casi indiscutiblemente la característica más importante que debe considerar. ¿Se siente cómodo al vivir sobre una calle principal o cerca de allí? ¿Le gustaría tener un parque para pasear a su perro cerca de su casa? Estos son algunos puntos para tener en cuenta al momento de elegir la ubicación:

- ¿Qué distancia desea recorrer diariamente para ir al trabajo?
- ¿La vivienda cuenta con buen acceso a carreteras o al transporte público?
- ¿Qué distancia hay hasta centros de compras, iglesias, guarderías infantiles y áreas de esparcimiento?
- ¿Cuál es la reputación de las escuelas públicas?

Organice en orden de prioridad las características que considere importantes. Pregúntese si cambiaría un jardín más amplio por acceso a la carretera, transporte público por lugares de compras y restaurantes, distancias más cortas al trabajo por mejores escuelas públicas. Con su lista en mano, tendrá más claras sus ideas respecto de la localidad y la vivienda que se adaptan mejor al estilo de vida que busca.

### Encontrar la casa adecuada

Ciertamente usted mismo puede hacerse cargo de la búsqueda, pero un poco de organización y de asesoramiento profesional podría ser de gran utilidad. Primero identifique las localidades que se adecuen a sus necesidades, y luego busque viviendas en esas localidades dentro del rango de precio deseado. Programe visitas con un agente inmobiliario (REALTOR®) o con el dueño de la vivienda en caso de que la casa sea vendida por el propio dueño, para salir a buscar casas en venta o encontrar casas abiertas que pueda visitar.

Existen varios recursos que le resultarán de utilidad para encontrar la vivienda adecuada para usted:

- Sitios web como [www.realtor.com](http://www.realtor.com), [www.njmls.com](http://www.njmls.com) y [www.njhrc.gov](http://www.njhrc.gov)
- Periódicos
- Búsqueda de carteles que indiquen que hay casas a la venta en áreas objetivo
- Tableros de anuncios en el trabajo o en comunidades dentro o cerca de áreas objetivo
- Comentarios entre amigos, conocidos y compañeros de trabajo

También es aconsejable trabajar con un agente inmobiliario (REALTOR®), que puede brindarle su experiencia en tendencias del mercado, condiciones de las viviendas y muchos otros aspectos relacionados con la compra de la primera casa. Para encontrar un agente inmobiliario (REALTOR®) autorizado en Nueva Jersey, visite [www.njar.com](http://www.njar.com), el sitio web oficial de la Asociación de Agentes de Bienes Inmuebles (REALTORS®) de Nueva Jersey.

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 2 *(continuación)*

## Cómo encontrar una propiedad asequible

### Asesoramiento sobre casas abiertas

Asistir a una casa abierta es un asunto importante. Recuerde que se trata de una herramienta de venta que los propietarios utilizan para comercializar su casa. Asegúrese de tener su lista a mano y conservar una actitud flexible. Para poder enfocarse en lo que busca, tenga presente lo siguiente:

- Lleve un bloc de notas y un mapa para marcar la ubicación de cada casa y anotar sus características especiales.
- Obtenga un listado de las características de la casa cuando tal listado esté a disposición. Después de un día de asistir a casas abiertas, notará que una casa le atrae más o menos de lo que pensó en principio.
- Establezca un ritmo. Si visita demasiadas viviendas sin descansar, empezará a perderse los detalles.
- Si va a visitar muchas casas, entonces sus descansos deben ser prolongados. Visite tres casas por la mañana, luego descanse y almuerce. Visite otras tres, luego descanse y cambie de actividad. Visite otras tres por la noche y ponga término al trabajo del día.
- Lleve una cámara y tome fotografías de las casas que le llamaron la atención. Si hay copias de fotografías disponibles, llévese una.
- Delinee un bosquejo general del plano de las casas que está pensando comprar.
- Recuerde que no hay preguntas tontas. ¡No dude en consultar!

Usted quiere saber todo acerca de cada propiedad, por lo que prepárese para hacer muchas preguntas. Una pregunta acerca de tuberías, sistemas de calefacción o aire acondicionado, impuestos o reparaciones recientes puede derivar en otras preguntas. Es posible que tenga inquietudes respecto de una propiedad en particular que parecía carecer de inconvenientes. Es mucho mejor conocer los problemas de la vivienda antes de comprar que descubrirlos una vez que ya es dueño de la propiedad.



## Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 3

### Asesoramiento para compradores de viviendas

Si el solo hecho de pensar en comprar una casa le hace sentir sudor frío o crisar los nervios, deténgase y respire profundamente. Le recomendamos que asista a un curso de asesoramiento para compradores de viviendas, donde le explicarán paso a paso a lo que se enfrentará, para que sepa qué esperar.

#### ¿Necesito asesoramiento para compradores de viviendas?

Si bien la mayoría de los préstamos de HMFA no exigen asesoramiento, asistir a un curso de estas características aporta grandes beneficios.

#### ¿Cuáles son los beneficios de asistir a un curso de asesoramiento para compradores de viviendas?

En el curso de asesoramiento recibirá una explicación de los conceptos básicos para comprar su primera vivienda. Le enseñará los distintos aspectos que debe considerar a la hora de comprar de una vivienda, como la búsqueda de la casa adecuada, la elección del vecindario, los diferentes tipos de hipotecas y términos, y el vocabulario típico del mercado inmobiliario.

Los programas incluyen debates sobre lo siguiente:

- Solicitud de una hipoteca
- Requisitos de depósito inicial y costo de cierre
- Solvencia
- Presentación de una oferta
- Inspección de la vivienda
- Preparación para el cierre
- Cuestiones especiales para considerar al comprar condominios y propiedades con unidades para varias familias
- Cuestiones posteriores a la compra
- Presupuesto

#### ¿Dónde puedo encontrar un curso de asesoramiento para compradores de viviendas?

Se organizan muchos cursos de asesoramiento gratuitos o a bajo costo en todo el estado de Nueva Jersey. Para encontrar el curso más cercano, visite el sitio web de las agencias de asesoramiento sobre vivienda aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., en (<http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm>).

## Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 4

### Prestamistas de HMFA disponibles

Paso siguiente: Elección de un prestamista. HMFA trabaja con un grupo de prestamistas certificados que participan en nuestros programas para compradores de viviendas. ¡Visite el enlace a continuación para consultar una lista de prestamistas y elegir el adecuado para usted!

#### Lista de prestamistas hipotecarios aprobados de HMFA, con actualizaciones periódicas

<http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html>

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 5

## Presentación de una oferta

Tras una búsqueda exhaustiva, finalmente encontró la vivienda adecuada y está listo para realizar una oferta.

Una oferta es un compromiso vinculante en el que se declara que usted comprará la vivienda por un precio determinado siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones. Una vez que el vendedor acepte su oferta, deberá ser firmada por usted y el vendedor.

### Temas para considerar respecto de la oferta

Le recomendamos que reflexione sobre lo siguiente al momento de preparar su oferta:

- ¿Cuál es la antigüedad y la condición de la casa?
- ¿Es necesario realizar reparaciones? ¿Cuánto costarán? ¿Están dispuestos a compartir algún gasto los vendedores?
- ¿Cuánto tiempo ha estado la propiedad en el mercado?
- ¿Qué nivel de actividad tiene el mercado (es decir, el mercado del comprador o del vendedor)?
- ¿Los vendedores se muestran ansiosos por vender?
- ¿Se encuentra la propiedad en una ubicación o en una zona de escuelas de particular interés?
- ¿Las características de la propiedad coinciden con muchos, la mayoría o todos los elementos de la lista que desea para su casa?



### Preparación de la oferta

Preste mucha atención a todos los detalles. Asegúrese de que la oferta detalle claramente todos los términos y las condiciones de la venta, entre ellos:

- Su nombre y el nombre del vendedor
- El domicilio de la propiedad
- Cualquier cláusula especial en relación con instalaciones, artefactos, etc.
- El precio de compra que se ofrece (incluido el depósito efectuado para comprometer la oferta y el depósito que se pagará al momento de la celebración del contrato de compraventa)
- Cualquier cláusula adicional y fechas de límite de plazo
- Toda contingencia a la que quede sujeta la oferta (por ejemplo, inspección de plagas, garantía de financiamiento)

### Fechas y límites de plazo

Es momento de tener a mano su calendario. Dedique un momento para pensar cuánto tiempo llevará negociar la oferta con el vendedor, realizar una inspección y lograr la aprobación de la hipoteca. Tenga en cuenta el cumplimiento de límites de plazo al momento de fijar la fecha de cierre. Su trato podría frustrarse si no se cumplen los plazos pautados.

### Negociación de la oferta

Después de que usted realice la oferta, el vendedor puede aceptarla, rechazarla o presentar una contrapropuesta con un precio distinto. Si el vendedor realiza una contrapropuesta, entonces usted, a su vez, podrá aceptarla, rechazarla o presentar otra contrapropuesta. A medida que se lleva a cabo la negociación, la casa seguirá en el mercado.

Consulte este enlace del sitio web de Real Story de Nueva Jersey para obtener más consejos sobre el proceso de compra de una vivienda: <http://www.realstorynj.com/buyers/-home-buying-process>.

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 5 *(continuación)*

## Presentación de una oferta

### ¿Necesito un asesor legal?

Para resguardar sus intereses personales, recomendamos que cuente con la presencia de un asesor legal al momento de comprar su primera vivienda. El asesor legal también brindará asistencia para lo siguiente:

- Ayudarlo a preparar la oferta
- Ayudar a negociar el precio y las condiciones de venta
- Elaborar el diseño preliminar del contrato de compraventa o revisarlo para resguardar sus intereses y su dinero
- Asistirlo en el proceso de solicitud de la hipoteca
- Prepararlo para la revisión final de los detalles de la propiedad
- Estar presente en el cierre y representar sus intereses
- Otorgarle el derecho de tres días para la revisión del contrato de compraventa

### Acuerdo de compraventa

¡El proceso aún no ha llegado a su fin! Tras concretar las negociaciones y una vez que su oferta ha sido aceptada, el agente inmobiliario suscribe un Contrato de compraventa. Este documento detalla aún más el contrato. Ya que se trata de un contrato vinculante, haga que su asesor legal lo revise antes de que usted lo firme.

### Cláusulas y contingencias

Su principal defensa antes de celebrar un contrato respecto de su primera vivienda es incluir las cláusulas y contingencias de su oferta. Esto garantiza que usted y su dinero están resguardados en el caso de que el préstamo no se apruebe y el trato quede cancelado. Es importante que el contrato de compraventa incluya una cláusula de contingencia sobre la hipoteca, en la cual se establezca que la compra de la casa queda sujeta a su posibilidad de obtener la hipoteca. Tal cláusula le permitirá conservar su depósito en caso de que no se apruebe la hipoteca.

Otras cláusulas de contingencia que deben agregarse al Contrato de compraventa deben basarse en la condición de la casa e inspecciones por plagas, gas radón y pintura con plomo. La fecha de cierre y la fecha de ocupación también deben incluirse en el contrato. Consulte más información acerca de las cláusulas y contingencias en la siguiente URL: [http://homebuying.about.com/od/buyingahome/qt/011508\\_Contingt.htm](http://homebuying.about.com/od/buyingahome/qt/011508_Contingt.htm).

### Inspección de la vivienda

No se compraría un automóvil sin antes probarlo, lo mismo se aplica a una casa. Hacer que un profesional evalúe e inspeccione la vivienda lo ayudará a saber si obtiene un trato justo por lo que está pagando.

Una vez que programe una inspección, un inspector de viviendas examinará detenidamente las condiciones de la casa, y le informará acerca de los problemas posibles o las reparaciones necesarias. El costo de una inspección suele ser de unos cuantos cientos de dólares y corre por cuenta del comprador. Puede consultar más información al respecto en el [Paso 7: Inspección de la vivienda](#) en la página 13.

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 6

## Solicitud de una hipoteca

Ya se encuentra en el último tramo de su recorrido para convertirse en dueño de su propia casa y nada lo detiene ahora. Tras la aceptación de la oferta y la firma del Contrato de compraventa, deberá solicitar una hipoteca, y lograr su aprobación. Existen muchas formas de financiamiento, por lo que deberá recabar la información correcta para tomar la mejor decisión.

Estas herramientas le serán de utilidad. Imprímalas para contar con ellas como una guía de referencia rápida:

- **Lista de comprobación de solicitud de una hipoteca de HMFA** para reunir y preparar toda la documentación necesaria a fin de obtener un préstamo, visite [www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage\\_checklist.pdf](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage_checklist.pdf). En la página siguiente encontrará lo que se incluye en esta lista.
- **Diagrama de flujo del proceso de solicitud de una hipoteca** para conocer los pasos por los que atravesará su solicitud, visite [http://www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage\\_flowchart.pdf](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage_flowchart.pdf)

### Cómo obtener una hipoteca

Esto suele ser un territorio sin explorar para la mayoría de las personas, ya que es la primera vez que compran una vivienda. Posiblemente tenga muchas preguntas, y afortunadamente podemos responder. Dedique un momento a leer nuestra información sobre los **Beneficios de una hipoteca de HMFA** en la página 18, donde se detalla la variedad de programas a través de los cuales puede obtener un préstamo.

Para obtener un préstamo de HMFA, puede comunicarse con un prestamista participante. Visite nuestra lista de prestamistas aprobados (<http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html>) para encontrar el más cercano a su ubicación.

### Calificación previa en contraposición a aprobación previa

Antes de realizar una oferta, puede presentar una solicitud previa para un préstamo hipotecario. Puede visitar un prestamista hipotecario y brindarle su información financiera personal. El prestamista calculará el monto del préstamo para el cual posiblemente usted reúna las condiciones sobre la base de sus ingresos y su historial crediticio.

Mientras intenta obtener un préstamo, quizá escuche los términos “calificación previa” y/o “aprobación previa”. Es importante que entienda la diferencia entre los dos conceptos. Calificación previa indica que usted reuniría los requisitos para una hipoteca pero no es garantía de que obtenga una hipoteca o una tasa. Contar con calificación previa es útil a la hora de la negociación ya que este dato le brinda confianza al vendedor de que usted podrá obtener la hipoteca llegado el momento. La aprobación previa, por otro lado, le garantiza una hipoteca a una tasa determinada.

Es importante que tenga en cuenta que el hecho de obtener una calificación previa o una aprobación previa por parte de un prestamista no genera una obligación en usted de obtener el préstamo con ese prestamista.

### Dónde presentar la solicitud

Sea inteligente al momento de elegir y prepárese para tomar una decisión acertada acerca de su hipoteca. Tras lograr la calificación previa o la aprobación previa, puede continuar su búsqueda para encontrar mejores tasas y plazos. Es posible que tenga que hacer muchas llamadas telefónicas y llevar a cabo búsquedas exhaustivas, pero vale la pena ya que podría ahorrar una suma notable de dinero a la larga. Debe elegir un prestamista en quien confíe y un préstamo que se mantenga dentro de su presupuesto por muchos años. Le recomendamos explorar las opciones que ofrecen las siguientes entidades:

- Compañías hipotecarias
- Instituciones de ahorros y préstamos
- Cooperativas de crédito federales
- Otras instituciones financieras



# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 6 *(continuación)*

## Solicitud de una hipoteca

### ¿Qué documentación debo llevar durante el proceso de solicitud?

Para acelerar el proceso de solicitud de una hipoteca, los prestatarios deben proporcionar lo siguiente:

- La oferta aceptada de la compra de bienes inmuebles y un contrato de compraventa, ambos firmados por todas las partes. Antes del cierre, se solicitarán las copias de los cheques cancelados (anverso y reverso) que se usaron para los depósitos iniciales que figuran en el acuerdo de compraventa.
- Nombres y domicilios de todos los empleadores durante los últimos dos años.
- Salario bruto anual (horas extras y bonificaciones por separado), copias de los formularios W-2 de los últimos dos años y la mayoría de los comprobantes de pago recientes (al menos de un mes).
- En caso de ser trabajador autónomo, las copias de la declaración del impuesto federal sobre la renta con todos los cronogramas de los últimos dos años. En caso de ser empleado de su propia compañía o sociedad, copias de los ingresos de los dos últimos años, y una declaración de las ganancias y pérdidas hasta la fecha preparada por su contador (incluidas las empresas individuales).
- En caso de depender del seguro social o de percibir ingresos por discapacidad o pensión, debe presentar una copia de los tres comprobantes más recientes o de las tres declaraciones bancarias, si se le deposita directamente allí, como así también del certificado de adjudicación del agente emisor.
- Copia de la tarjeta de registro de residente extranjero, si corresponde.
- Nombres y domicilios de bancos, cooperativas de crédito y depositarios en los que posee cuentas de depósitos. Haga una lista de los números de cuentas y saldos de cada cuenta. Incluya copias de las declaraciones mensuales de los últimos tres meses para cada cuenta.
- Lista de las acciones, los bonos, los certificados de depósito y otros títulos que demuestren el valor actual en el mercado. Incluya copias de las últimas tres declaraciones mensuales y/o trimestrales, los números de cuenta, etc.
- Lista completa de todas las deudas a plazo pendientes, incluidos los préstamos de automóviles, préstamos para estudiantes y préstamos personales. Proporcione el nombre y el domicilio del acreedor, el número de cuenta, el saldo actual y el pago mensual.
- Lista completa de las deudas pendientes de tarjetas de crédito, con los números de cuentas, saldos y pagos mínimos.
- Verificación de los pagos mensuales por arrendamiento. Copias de los cheques cancelados (anverso y reverso) de los últimos 12 meses.
- En caso de recibir o estar obligado a pagar una pensión alimenticia, manutención de hijos y/o manutención por separado, proporcione una copia de la sentencia de divorcio y/u orden judicial. Incluya los cheques cancelados de los últimos 12 meses para verificar la recepción o el pago de estos fondos.

### ¿Hay algún cargo adicional?

Generalmente al solicitar una hipoteca, se le cobrará un cargo no reembolsable por solicitud para cubrir los gastos de avalúo de la propiedad, el informe crediticio y el aseguramiento del prestamista. El proceso de solicitud puede demorar entre una a seis semanas, en función de la disponibilidad de sus documentos de aseguramiento. La legislación estipula que, dentro de los tres días hábiles de que usted haya presentado su solicitud de préstamo, el prestamista debe brindarle una estimación de buena fe de los costos de cierre que deberá pagar. Una vez que el prestamista haya emitido un compromiso de préstamo, se fijará una fecha de cierre.

### Términos del préstamo

Dado que cada prestamista tendrá diferentes términos para su hipoteca, usted puede comparar algunos puntos claves para saber cuál es la mejor opción.

Compare lo siguiente:

- Tasa de interés
- Si la tasa es fija o ajustable
- Si la tasa se puede congelar en el momento en que usted realiza la solicitud de la hipoteca. ¿Durante cuánto tiempo?
- ¿Cuál es el costo?
- Costos de cierre
- Otros cargos que cobra el prestamista. ¿Cobran todos los prestamistas estos cargos?

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 7

## Inspección de la vivienda

Hacer que un inspector apruebe su futura vivienda es un paso fundamental en el proceso de compra. Si bien usted estará a cargo de la búsqueda y el pago de un inspector matriculado, se sentirá más tranquilo para comprar su casa cuando conozca los resultados de tal inspección.

### ¿Es necesario realizar una inspección de la vivienda?

Una inspección de la vivienda es como hacerse examinar por un médico; le indicará los posibles problemas de la vivienda para que pueda tomar una decisión bien fundamentada acerca de si desea continuar con el proceso de compra. El inspector examinará la estructura y los sistemas de la vivienda (como calefacción, fontanería y electricidad). Le informará si hay problemas presentes o futuros y puede recomendarle formas de solucionarlos.

Si planea vender su casa, contemple la posibilidad de realizar una inspección. Esto le permitirá realizar reparaciones y asegurarse de que el inspector encuentre su propiedad en buenas condiciones para la venta.

### ¿Qué implica una inspección de vivienda?

Un inspector realizará una evaluación visual de los siguientes aspectos de la vivienda:

- Sistema de calefacción
- Sistema de aire acondicionado central (si la temperatura lo permite)
- Fontanería
- Sistemas eléctricos
- Techo, ático, aislamiento visible
- Muros
- Cielorraso
- Pisos
- Puertas y ventanas
- Cimientos, sótano y estructuras visibles de la casa
- Cuestiones medioambientales (por ejemplo, eliminación de tanque de combustible)



*El inspector de su vivienda revisará los sistemas esenciales de la vivienda, incluida la fontanería.*

El inspector deberá proporcionarle un informe por escrito inmediatamente después de la inspección. Si el inspector detecta muchos problemas y le asigna un puntaje de desaprobación a la vivienda, usted podrá retirarse del contrato siempre que tal condición estuviera estipulada en la cláusula de contingencia de su oferta.

También puede hacer inspeccionar la casa para detectar termitas, gas radón, pintura de plomo y amianto, aspectos que no se cubren en una inspección básica.

### ¿Dónde puedo encontrar un inspector de viviendas?

Nueva Jersey cuenta con legislación para certificar a los inspectores de viviendas y regular el proceso de inspección. Para encontrar al inspector más cercano a su ubicación, visite:

- La Asociación de Inspectores Profesionales de Viviendas de Nueva Jersey: [www.njalphi.com](http://www.njalphi.com)
- La Sociedad Estadounidense de Inspectores de Viviendas: [www.ashi.org](http://www.ashi.org)

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 8

## Antes del cierre

Antes del cierre por la nueva vivienda, usted y su prestamista deben completar algunas tareas finales.

### Investigación del título de propiedad

Antes de que el prestamista le otorgue una hipoteca, debe llevarse a cabo una investigación del título de propiedad para verificar que el vendedor verdaderamente sea propietario de la vivienda y que no existan gravámenes (reclamaciones) sobre la propiedad. Si existen reclamaciones, se requiere que el vendedor las cancele antes del cierre.

### Seguro del título de propiedad

El prestamista requerirá el seguro del título de propiedad para proteger su inversión en caso de que aparezcan cuestionamientos acerca de la validez del título después del cierre. También dispone de un seguro del título de propiedad adicional para resguardar su inversión. Por lo general, el comprador corre con los gastos del seguro de título de propiedad.

### Seguro para propietarios de viviendas

Deberá obtener el seguro para propietarios de vivienda antes del cierre. Al momento del cierre se deben presentar un recibo de pago y una declaración de emisión.

### Informe de agrimensura

La mayoría de las transacciones requerirán que el prestamista reciba un informe de agrimensura de la propiedad certificado. El informe de agrimensura es un dibujo técnico de la propiedad y sus estructuras. Elaborar un informe de agrimensura puede demorar algunas semanas y debe solicitarse con suficiente anticipación respecto de la fecha de cierre. Generalmente, el comprador es el responsable de solicitar y pagar el informe de agrimensura.

### Investigación sobre riesgos de inundaciones

El prestamista solicitará una investigación respecto de los riesgos de inundaciones en la propiedad que usted comprará. La investigación sobre riesgos de inundaciones determina si la propiedad está situada en un área designada como zona de inundaciones. Los residentes de zonas de inundaciones cuentan con un seguro federal contra riesgo de inundación y este puede ser una condición para el compromiso hipotecario.

### Certificación de cámara séptica

Si la propiedad que va a comprar posee un tanque séptico, posiblemente se requiera una certificación del sistema realizada por un ingeniero o experto en cámaras sépticas.

### Realización de pruebas en el pozo

El estado requiere que se examinen los pozos de agua potable para determinar la existencia de contaminantes. Si la propiedad se abastece con el pozo, usted recibirá los resultados del examen. Debe considerar las conclusiones del examen cuidadosamente y, en caso de tener preguntas, comunicarse con las oficinas de salud del condado.

### Inspección de termitas

En algunas áreas, se debe realizar una inspección de termitas antes del cierre. El vendedor generalmente paga para que una empresa dedicada a la inspección de termitas registre la propiedad para determinar la existencia de plagas y daños ocasionados por termitas. Antes del cierre, se debe entregar un certificado de inspección a su prestamista.

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 9

## El proceso de cierre

¿Está ansioso por mudarse finalmente a su nuevo hogar? Solo queda un paso más: El cierre. El vendedor le transfiere la propiedad a usted y se efectúa el intercambio de dinero. Es estresante, pero su agente de bienes inmuebles y su asesor legal estarán allí para guiarlo en el proceso.

### ¿Cómo me preparo?

Debe revisar toda la vivienda dentro de las 24 horas antes del cierre, para asegurarse de que se encuentra como usted esperaba y de que está en condiciones para mudarse. La inspección final le brinda la oportunidad de verificar que el vendedor se haya mudado y de que haya realizado todas las reparaciones que se acordaron en el contrato de venta. Asegúrese de que todos los aparatos y sistemas estén en funcionamiento y de que todos los artículos que el vendedor acordó dejar, se encuentren en la vivienda. Si descubre algo después del cierre, no hay vuelta atrás. Por ello, asegúrese de caminar despacio y observar detenidamente.

### ¿Qué llevo al momento del cierre?

El asesor legal del prestamista hipotecario le hará saber exactamente qué documentos debe llevar. En general, necesita algún tipo de fotografía o identificación emitida por el estado, un cheque de caja para cubrir los costos de cierre (el asesor legal le dará a conocer el monto correcto) y la póliza de seguros para propietarios.

### ¿Qué sucede durante el cierre?

El cierre generalmente tiene lugar en la oficina del asesor legal o del prestamista hipotecario. Se le solicitará que firme varios documentos, por eso, asegúrese de leer cada uno de ellos atentamente.

Para obtener más información, consulte la guía sobre el cierre del Home Loan Learning Center (<http://homeloanlearningcenter.com/Howdoyou/Step6Closing.htm>).

### Costos de cierre

Existen algunos costos que deberán pagarse durante el cierre. Su asesor legal examinará la declaración HUD-1 con usted, que detalla todos los costos. Algunos costos estándares incluyen:

- Depósito inicial
- Honorarios del asesor legal
- Investigación del título de propiedad (una verificación de los registros de títulos para asegurarse de que el vendedor sea el propietario legal de la vivienda y de que no haya gravámenes u otras reclamaciones pendientes)
- Seguro del título de propiedad (para resguardar al prestamista y/o comprador contra pérdidas que surgieran por disputas sobre la titularidad de la propiedad)
- Investigación de gravámenes municipales (para determinar que no haya reclamaciones legales pendientes contra la propiedad que deban pagarse cuando esta se venda)
- Avalúo
- Informe crediticio y plano certificado del terreno
- Seguro provisional por un año completo
- Gastos de registro y cargos por transferencia
- Intereses pagados por adelantado sobre la hipoteca por el mes en el que estará haciendo el cierre del préstamo

# Camino para ser propietario de una vivienda: Paso 9 *(continuación)*

## El proceso de cierre

### ¿Qué documentos se firman durante el cierre?

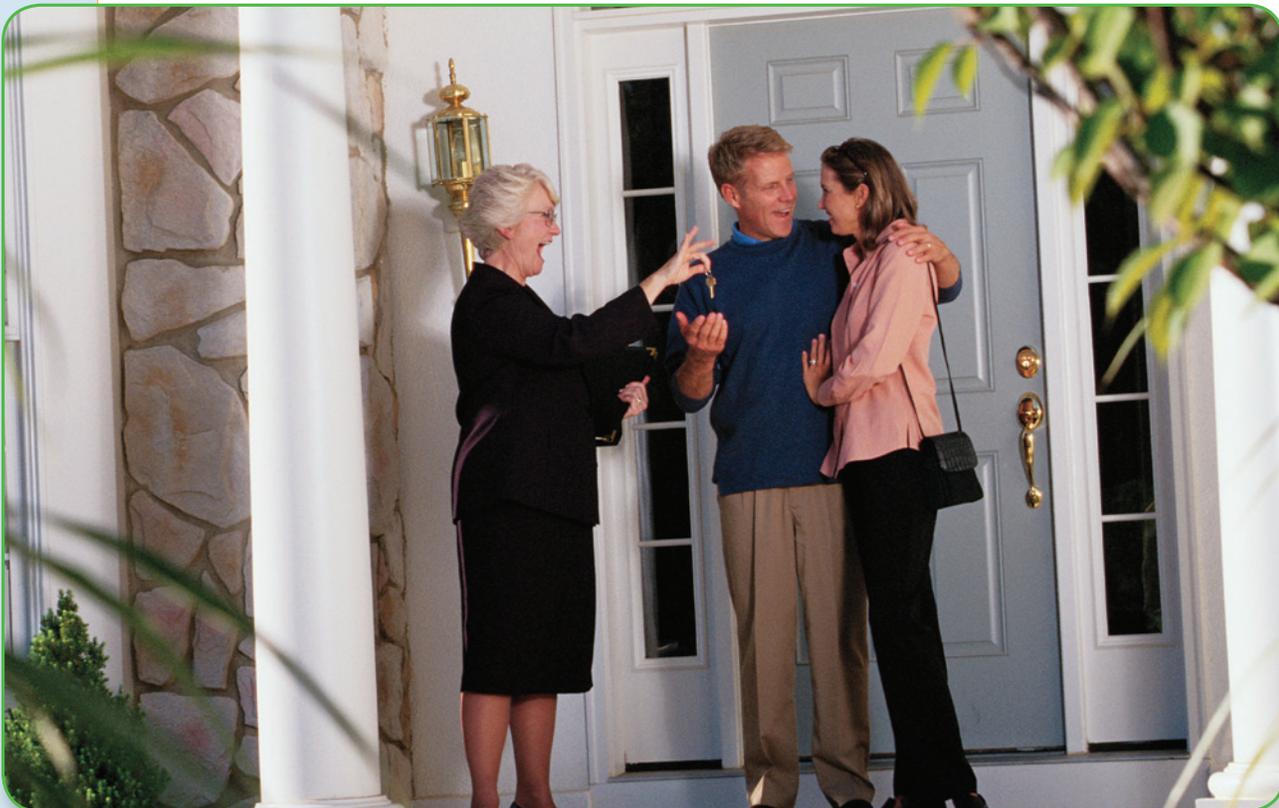
Para saber cuáles son los formularios estándares que se firman durante el cierre, consulte la guía sobre el cierre del Home Loan Learning Center en <http://homeloanlearningcenter.com/Howdoyou/Step6Closing.htm>. Recuerde hablar con su asesor legal sobre lo que implican los formularios y asegúrese de preguntar lo que no esté claro.

### Pagos

El agente de cierre le proporcionará al comprador (usted) y al vendedor una lista de todos los costos que se deban pagar en este momento. Usted efectúa estos pagos y firma la hipoteca. Al firmar la hipoteca, usted acuerda que si no realiza los pagos, el prestamista tiene derecho a vender su propiedad y utilizar el monto para cubrir la deuda impaga. Además, firmará un pagaré hipotecario por el que acuerda pagar el préstamo.

### Título

El propietario le entregará el título de la vivienda en forma de escritura. El título y la hipoteca se registrarán en la oficina del Secretario del Condado.



*¡Felicitaciones! Acaba de comprar su primera casa. Ahora es oficialmente propietario de su vivienda. Esperamos que nuestra guía detallada haya sido un recurso útil durante este proceso.*

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Herramientas y recursos

**Calculadora de hipoteca:** Estime el costo total de su hipoteca y de los pagos mensuales.

[www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/calculator.html](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/calculator.html)

**Calculadora de solvencia:** Determine cuánto puede pagar por su casa.

[www.realstorynj.com/buyers/affordability-calculator](http://www.realstorynj.com/buyers/affordability-calculator)

**Lista de prestamistas aprobados de HMFA:** [www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html)

**Límites a los ingresos y precio de compra de HMFA:** [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/first/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/first/)

**Herramienta de Evaluación de ubicación:** Esta nueva herramienta permite determinar si un proyecto está ubicado en un área de crecimiento inteligente y su elegibilidad según los distintos programas de financiamiento.

[www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/)

**Información del programa Live Where You Work:** [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/live/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/live/)

**AnnualCreditReport.com:** [www.annualcreditreport.com/cra/index.jsp](http://www.annualcreditreport.com/cra/index.jsp)

**Información para entender su informe crediticio:**

[www.homeloanlearningcenter.com/yourfinances/creditscore.htm](http://www.homeloanlearningcenter.com/yourfinances/creditscore.htm)

**Preguntas y respuestas sobre créditos:** [www.annualcreditreport.com/cra/helpfaq](http://www.annualcreditreport.com/cra/helpfaq)

**Información sobre cómo desarrollar o subsanar su historial crediticio:**

<http://homeloanlearningcenter.com/TipstoImproveYourCreditRating.htm>

**Lista de comprobación de solicitud de hipoteca:** Prepárese para solicitar una hipoteca con los siguientes documentos e información listos gracias a este práctico PDF para imprimir.

[www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage\\_checklist.pdf](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage_checklist.pdf)

**Diagrama de flujo del proceso de solicitud de una hipoteca:**

[www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage\\_flowchart.pdf](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/home/roadhomenj/images/pdf/mortgage_flowchart.pdf)

**HUD.gov:** Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>

**Realtor.com:** Sitio oficial de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (REALTORS®): [www.realtor.com](http://www.realtor.com)

**NJMLS.com:** Servicio de Acuerdo Múltiple de Nueva Jersey: [www.njmls.com](http://www.njmls.com)

**NJAR.com:** Asociación de Agentes de Bienes Inmuebles (REALTORS®) de Nueva Jersey: [www.njar.com](http://www.njar.com)

**Realstorynj.com:** Campaña de educación para el comprador de vivienda de la Asociación de Agentes de Bienes Inmuebles (REALTORS®) de Nueva Jersey

[www.realstorynj.com](http://www.realstorynj.com)

**NJHRC.gov:** Centro de Recursos de Vivienda de Nueva Jersey: [www.njhrc.gov](http://www.njhrc.gov)

**ASHI.org:** Sociedad Estadounidense de Inspectores de Viviendas: [www.ashi.org](http://www.ashi.org)

**NAHI.org:** Asociación Nacional de Inspectores de Viviendas: [www.nahi.org](http://www.nahi.org)

**NJALPHI.com:** Asociación de Inspectores Profesionales de Viviendas de Nueva Jersey

[www.njalphi.com](http://www.njalphi.com)

**VA.gov:** Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU.: [www.va.gov](http://www.va.gov)

**Rurdev.usda.gov:** Préstamos y subvenciones para viviendas de familia única del

Departamento de Agricultura y Desarrollo Rural de EE. UU.: [www.rurdev.usda.gov/hsf\\_sfh.html](http://www.rurdev.usda.gov/hsf_sfh.html)

# Programas hipotecarios de HMFA

## Beneficios de una hipoteca de HMFA

La New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency (HMFA) proporciona una variedad de programas para asistir a los potenciales compradores de viviendas. A continuación le presentamos algunos de los beneficios de una hipoteca de HMFA.

- Tasas de interés competitivas, fijas a 30 años.
- Depósitos iniciales de tan solo el 3.5 %.
- Asistencia disponible para depósitos iniciales y costos de cierre con préstamos convencionales, de la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration, FHA), Asuntos de Veteranos (Veterans Affairs, VA) o del Departamento de Agricultura de EE. UU. (US Department of Agriculture, USDA).
- Concesiones por parte del vendedor de hasta un 3 %.
- Ciertos costos de cierre pueden ser donaciones de familiares, organizaciones sin fines de lucro u organismos gubernamentales.
- A diferencia de la mayoría de los prestamistas, que venden sus préstamos a terceros, HMFA conserva la administración durante la vigencia del préstamo.
- Si está construyendo una casa, HMFA le ofrece la congelación de la tasa a un plazo más largo sin cargos extras.
- Escoja de nuestra extensa lista de prestamistas.
- HMFA se preocupa por usted, el comprador de la vivienda, y por sus intereses.

### ¿Qué tipos de programas hipotecarios ofrece HMFA?

HMFA ofrece tres programas diferentes para quienes compran una vivienda por primera vez. Estos son: el Programa First-Time Homebuyer Mortgage, el Programa Smart Start y el Programa Live Where You Work (LWYW). A continuación, se explicará cada uno de ellos.

#### Programa First-Time Homebuyer Mortgage

Convertirse en un comprador de vivienda por primera vez en Nueva Jersey se hace más fácil y accesible si utiliza uno de los programas hipotecarios de HMFA. Una vez que determine el monto de la vivienda que puede acceder a comprar, los prestamistas de HMFA pueden ayudarlo a determinar qué programa presenta más beneficios para usted.

HMFA ha ayudado a miles de residentes de Nueva Jersey a convertirse en propietarios de viviendas. Usted también puede convertirse en un propietario de vivienda siguiendo nuestro mapa de ruta hacia la casa propia.

Quién reúne los requisitos:

- Compradores de viviendas por primera vez que cumplan con los requisitos de elegibilidad por ingresos.
- Compradores de viviendas que reúnan los requisitos y adquieran una casa en una zona identificada como área urbana objetivo.

Cómo funciona:

- Las hipotecas con tasa de interés fijo de bajo costo se encuentran disponibles mediante una amplia red de prestamistas.
- Consulte la lista de prestamistas aprobados por HMFA: [www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html)
- Depósitos iniciales bajos.
- HMFA ofrece asistencia para los depósitos iniciales y/o costos de cierre mediante el Programa Smart Start.
- Se aplican limitaciones para precio de compra e ingresos por área. Visite este enlace para conocer las limitaciones para ingresos por área: [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/first/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/first/)

**PROGRAMA  
FIRST-TIME  
HOMEBUYER**

# Programas hipotecarios de HMFA

## Beneficios de una hipoteca de HMFA

### Smart Start

Ofrece asistencia para depósitos iniciales y/o costos de cierre para consumidores compradores de viviendas que reúnan los requisitos y que hagan la compra como una segunda hipoteca en una zona designada como área de crecimiento inteligente en Nueva Jersey.

Quién reúne los requisitos:

- Los compradores de viviendas que son participantes en el programa de compradores de viviendas mediante una primera hipoteca de HMFA y que compran en un área de crecimiento inteligente. Para determinar si su propiedad reúne los requisitos de un Programa Smart Growth, verifique en nuestra herramienta de Evaluación de ubicación en el enlace a continuación.

Cómo funciona:

- El programa brinda asistencia a estas familias mediante una segunda hipoteca para el depósito inicial y/o los costos de cierre de hasta el 4 % de la primera hipoteca.
- Por ejemplo, un prestatario con una primera hipoteca de \$200,000 puede recibir una segunda hipoteca de hasta \$8,000.
- Para determinar si su propiedad reúne los requisitos para el Programa Smart Growth, verifique nuestra herramienta de Evaluación de ubicación ([www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/)).



**SMART  
START**

### Live Where You Work (LWYW)

Si planea comprar una vivienda en la ciudad donde tiene empleo, Live Where You Work (LWYW) puede ser el programa adecuado para usted. LWYW proporciona préstamos hipotecarios a bajo interés a compradores de viviendas que adquieran la propiedad en el municipio donde trabajan.

Esto significa que ahorrará dinero en gasolina, peaje y transporte público, lo que le dará a usted, el comprador, mayor poder adquisitivo. Además, el tiempo extra que tendrá para dedicar a sus intereses personales y con su familia, no tiene precio.

El objetivo de LWYW es forjar comunidades más sólidas mediante el fomento de la adquisición de viviendas y el estímulo de las personas para que vivan cerca de sus trabajos. Al trabajar más cerca del hogar, reducimos la dependencia en los automóviles (y también su costo) e incrementamos formas alternativas de viajar; por ejemplo, caminar, andar en bicicleta y usar transporte público.

Quién reúne los requisitos:

- Los compradores de viviendas en áreas urbanas objetivo y los compradores de viviendas por primera vez que reúnan los requisitos y quieran comprar una casa en la misma ciudad donde trabajan, siempre y cuando esa ciudad sea una de la creciente lista de municipios participantes, a la que se puede acceder a través del siguiente enlace: [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/live/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/live/).

Cómo funciona:

- LWYW es un programa que brinda asistencia para el depósito inicial y el costo de cierre perdonables junto con préstamos hipotecarios a tasa fija de bajo interés, y además, mayor poder de compra debido al aumento en el porcentaje de los ingresos.
- Las propiedades deben estar situadas en los municipios que participan en el programa Live Where You Work.
- Las propiedades que reúnen los requisitos incluyen unidades para una familia, incluidos condominios (nuevos y existentes) y propiedades con unidades para dos a cuatro familias que tienen más de cinco años.



# Camino para ser propietario de una vivienda

## Preguntas frecuentes

Estas preguntas y respuestas intentan brindar información general y tienen la última palabra sobre los requisitos del programa. Para obtener más información, asegúrese de revisar la descripción del programa en el que está interesado, comuníquese con un prestamista participante o llame a nuestra línea directa gratuita: **1-800-NJ-HOUSE** (1-800-654-6873).

### ¿Soy un comprador de vivienda por primera vez?

Un comprador de vivienda por primera vez es alguien que no ha sido propietario de una casa durante los últimos tres años. Si la vivienda que está a punto de comprar está en uno de los vecindarios designados como área urbana objetivo (use la herramienta de Evaluación de ubicación [www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/homeownership/buyers/site/) para determinar si su propiedad está dentro de un área de este tipo), no es necesario que usted sea un comprador por primera vez. Sin embargo, no puede ser propietario de ninguna otra vivienda.

### ¿Existen restricciones respecto de los ingresos y el precio de compra para compradores de viviendas por primera vez y compradores de viviendas en áreas urbanas objetivo?

Sí, las leyes fiscales federales requieren que el ingreso máximo por grupo familiar y los precios de compra se establezcan para cada condado.

### ¿Debo ser residente de Nueva Jersey para solicitar un préstamo?

No, pero la propiedad que compre debe estar en Nueva Jersey y debe ocuparla en carácter de residencia principal.

### ¿Debo ser ciudadano de los EE. UU. para presentar la solicitud?

No, pero sí debe ser un residente legal permanente.

### ¿Qué es la New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency?

La New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency (HMFA) es una entidad autorizada legalmente del estado de Nueva Jersey. La Agencia está autorizada para recaudar dinero emitiendo bonos libres de impuestos. Debido a que los costos de préstamos de la Agencia son bajos, puede pasar los ahorros en forma de préstamos hipotecarios a una tasa de interés baja para compradores de viviendas que cumplan con los requisitos. La Agencia también está autorizada para financiar el arrendamiento de viviendas para varias familias y es la agencia encargada de las adjudicaciones dentro del Programa Low Income Housing Tax Credit. Para obtener más información, asegúrese de visitar el sitio web de HMFA: [www.njhousing.gov](http://www.njhousing.gov).

### ¿Con qué programas cuenta HMFA que sean diferentes de los que podría encontrar en un banco o compañía hipotecaria?

HMFA ofrece una variedad de préstamos a bajas tasas de interés en el mercado a compradores de viviendas por primera vez. Además, estos préstamos están disponibles para personas que no han sido propietarias de una vivienda como su residencia principal durante los últimos tres años, así como para compradores que adquieran una vivienda en un área urbana objetivo.

### ¿Cuáles son los beneficios de utilizar los programas de HMFA?

¡Ahorros! Una tasa de interés baja significa que los pagos mensuales del préstamo hipotecario serán más bajos. Debido a que ahorrará dinero en sus pagos hipotecarios, también le brinda la oportunidad de reunir los requisitos para una vivienda a precios más altos.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Preguntas frecuentes

### ¿Cómo puedo reunir los requisitos para los programas de HMFA?

Para ello, debe ser un comprador de vivienda por primera vez o no haber sido propietario de una residencia principal durante de los últimos tres años. Debe cumplir las directrices de ingresos de HMFA y la vivienda debe estar dentro de los límites de precio de venta de HMFA, que pueden variar entre los distintos condados. Debe ser capaz de cumplir los requisitos para un préstamo y poder realizar un depósito inicial si fuera necesario.

### ¿Dónde puedo solicitar un préstamo de HMFA?

Todos los programas de HMFA se encuentran disponibles en todo el estado mediante una red de prestamistas participantes. Las solicitudes de los préstamos se realizan a través de nuestros prestamistas privados participantes ([www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/lender.html)) para encontrar un prestamista cerca suyo.

### ¿Cuáles son los requisitos para el Programa de hipotecas para policías y bomberos?

Los prestatarios deben ser miembros activos del Programa de hipotecas del Sistema de retiro para policías y bomberos) con un servicio acreditable mínimo de un año. No hay límites con respecto a los ingresos o al precio de compra, pero sí existe un monto máximo del préstamo hipotecario.

### ¿Qué sucede si tengo solvencia crediticia negativa o no tengo crédito?

El historial crediticio de cada prestatario (<http://www.homeloanlearningcenter.com/yourfinances/creditscore.htm>) se debe considerar en forma individual. No es recomendable hacer suposiciones con respecto a si la solvencia crediticia es positiva o negativa. Puede solicitar a un prestamista que evalúe su historial crediticio y le brinde una calificación previa sobre su aptitud para un préstamo o lo aconseje sobre qué necesita hacer para estar "listo para el préstamo". Las agencias de asesoramiento crediticio son un excelente recurso si necesita subsanar su crédito.

### ¿Cuánto puedo tomar prestado teniendo en cuenta mi salario?

El monto varía según la tasa de interés, la duración del plazo de la hipoteca, los costos de los impuestos y seguros, los gastos de condominio y otros factores. Para obtener un monto estimativo, puede consultar la calculadora de hipoteca del sitio web de HMFA. Acceda a la calculadora:

[www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/calculator.html](http://www.state.nj.us/dca/hmfa/includes/calculator.html)

### ¿Qué tipo de vivienda puedo comprar con un programa de HMFA?

Las residencias para una sola familia, las viviendas para una a cuatro familias, las viviendas en serie, las unidades cooperativas y los condominios a ser ocupados por el comprador, todos se pueden financiar con los programas de HMFA. Las viviendas deben estar en el estado de Nueva Jersey.

### ¿Cuánto tiempo pasará después de haber presentado la solicitud?

Su prestamista hipotecario comenzará con la tarea de verificar la información que usted proporcionó. Este proceso puede durar entre una y varias semanas (esto depende de una serie de factores). Después de tres días de haber realizado la solicitud, el prestamista le proporcionará una estimación de los costos de cierre. También recibirá una declaración de los pagos mensuales estimados, el costo de los gastos de financiamiento y otros datos sobre la hipoteca.

Para obtener más información, comuníquese directamente con un representante de HMFA al 1-800-NJ-HOUSE.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

El proceso de compra de una vivienda puede presentar una variedad de vocabulario nuevo y términos desconocidos. El siguiente es un glosario de términos para que tenga a mano y revise de modo que pueda familiarizarse mejor con el vocabulario que se usa durante todo el proceso. Recuerde que un comprador de vivienda informado es un comprador de vivienda exitoso.

### A

#### Aceptación

Consentimiento del destinatario de la oferta de celebrar un contrato y estar comprometido por los términos de la oferta.

#### Acreeedor

Persona a quien se le debe dinero.

#### Acreeedor hipotecario

El prestamista en un acuerdo hipotecario.

#### Activo líquido

Activo en efectivo o activo que se puede convertir fácilmente en dinero en efectivo.

#### Activo no líquido

Activo que no se puede convertir fácilmente en dinero en efectivo.

#### Acuerdo de compra y venta

Contrato por escrito firmado por el comprador y el vendedor en el que se declaran los términos y las condiciones bajo los que se venderá una propiedad.

#### Acuerdo de refinanciamiento preestablecido

Acuerdo formal o informal entre un prestamista y un prestatario mediante el cual el prestamista acepta ofrecer condiciones especiales (como una reducción de los costos) para el refinanciamiento futuro de una hipoteca que se origina como incentivo para que el prestatario participe en la transacción de hipoteca original.

#### Administración

Cobro de pagos hipotecarios a los prestatarios y las responsabilidades relacionadas del administrador de un préstamo.

#### Administración Federal de la Vivienda (FHA)

Es una agencia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD). Su actividad principal es asegurar préstamos hipotecarios residenciales realizados por prestamistas privados. La FHA establece los estándares para la construcción y el aseguramiento, pero no presta dinero ni planifica ni construye su vivienda.

#### Administrador

Organización que cobra los pagos de capital e interés a los prestatarios y administra sus cuentas de depósitos en garantía. El administrador suele ofrecer servicio de hipotecas adquiridas por un inversor en el mercado hipotecario secundario.

#### Adquiridos

Significa que se tiene el derecho de utilizar una parte de un fondo, como el fondo de jubilación individual. Por ejemplo, los individuos que poseen el derecho adquirido sobre el 100 % del fondo pueden retirar todos los fondos que se hayan apartado para ellos en el fondo de jubilación. Sin embargo, es probable que haya impuestos vencidos sobre los fondos que se retiren efectivamente.

#### Agente de bienes inmuebles

Persona certificada para negociar la venta de bienes inmuebles en nombre del dueño de la propiedad o el comprador de la vivienda.

#### Agencia (Oficina) de calificación crediticia

Organización que reúne, registra, actualiza y almacena información de registros públicos y financieros sobre el registro de pago de individuos a quienes se los está considerando para un crédito.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Agencia (u Oficina) de Informes de Crédito del Consumidor

Organización que prepara informes utilizados por prestamistas para determinar el historial crediticio de un potencial prestatario. La agencia obtiene datos para estos informes por medio de una agencia de calificación crediticia, además de otras fuentes.

### Albacea

Persona designada en un testamento para administrar un patrimonio sucesorio. En caso de que no se haya nombrado un albacea, la justicia designará un administrador. "Albacea" también es la forma femenina.

### Amortización

Pago gradual de un préstamo hipotecario por medio de cuotas.

### Amortización negativa

Aumento gradual de la deuda hipotecaria que se produce cuando el pago mensual no es lo suficientemente alto para cubrir todo el capital y el interés adeudados. El monto del déficit se agrega al saldo restante para crear una amortización "negativa".

### Análisis de solvencia

Análisis detallado sobre su capacidad para pagar la compra de una vivienda. Un análisis de solvencia considera sus ingresos, obligaciones y fondos disponibles, junto con el tipo de hipoteca que planea utilizar y los costos de cierre que probablemente deba pagar.

### Áreas comunes

Las partes de un edificio, terreno y comodidades que pertenecen a un proyecto de unidades planificadas (PUD) o una asociación de propietarios de vivienda de un proyecto de condominio (o una corporación cooperativa de un proyecto cooperativo) o que son administradas por estos, que pueden utilizar todos los propietarios de las unidades, quienes comparten los gastos comunes del funcionamiento y mantenimiento de esas áreas. Las áreas comunes comprenden piscinas, canchas de tenis y otras instalaciones recreativas; así como pasillos comunes de los edificios, zonas de estacionamiento, medios de ingreso o egreso, etc.

### Artefacto

Bienes personales que se convierten en bienes inmuebles una vez que se los fija al bien inmueble de manera permanente.

### Aseguramiento de riesgos

El proceso de evaluar una solicitud de préstamo para determinar el riesgo que implica la operación para el prestamista. El aseguramiento de riesgos comprende un análisis de la capacidad crediticia del prestatario y la calidad de la propiedad.

### Asociación de Propietarios de Viviendas

Asociación sin fines de lucro que administra las áreas comunes de un proyecto de unidades planificadas (PUD) o proyecto de condominio. En un proyecto de condominio, no hay interés propietario sobre los elementos comunes. En un proyecto PUD, es propietaria de los elementos comunes.

### Agente fiduciario

Fiduciario que mantiene o controla una propiedad para el beneficio de otra persona.

### Asociación principal

Asociación de propietarios de viviendas en un gran condominio o proyecto de unidades planificadas (PUD) compuesto por representantes de asociaciones que cubren áreas específicas dentro del proyecto. En efecto, es una asociación de "segundo nivel" que se ocupa de los asuntos que afectan todo el desarrollo, mientras que las asociaciones de "primer nivel" se ocupan de los asuntos que afectan sus porciones particulares del proyecto.

### Avalúo

Análisis por escrito del valor estimado de una propiedad preparado por un tasador calificado.

## B

### Banco hipotecario

Compañía que origina hipotecas generalmente para la reventa en el mercado hipotecario secundario.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Bienes gananciales

En algunos estados del oeste y suroeste, un tipo de titularidad según la cual se presume que una propiedad adquirida durante el matrimonio es propiedad común, a menos que se la haya adquirido como bien privado de uno de los cónyuges.

### Bienes inmuebles

Terreno y sus anexos, incluidos cualquier accesorio de naturaleza permanente, como ser estructuras, árboles, minerales y las rentas, los beneficios y los derechos inherentes a este.

### Bienes personales

Toda propiedad que no sean bienes inmuebles.

## C

### Calificación crediticia

Número determinado por computadora (calificación) que refleja una evaluación de la información crediticia positiva y negativa acerca de una persona. Muchos prestamistas usan este número al determinar si otorgarán el crédito o no. La calificación está disponible en las oficinas de crédito, en general por un cargo. A veces las calificaciones crediticias se definen como calificaciones "FICO" por la Fair Isaacs Company (Compañía Fair Isaacs) que desarrolló el modelo de calificación de crédito.

### Calificación previa

Es el proceso de determinar la cantidad de dinero que un posible comprador de vivienda puede solicitar antes de pedir el préstamo.

### Cálculo del pago estándar

Método utilizado para determinar el pago mensual requerido para pagar el saldo restante de una hipoteca en cuotas iguales durante el tiempo restante de la hipoteca a la tasa de interés actual.

### Capital

El monto del préstamo o el monto que está pendiente. La parte del pago mensual que reduce el saldo restante de una hipoteca.

### Capital, interés, impuestos y seguros (PITI)

Los cuatro componentes de un pago hipotecario mensual. El capital se refiere a la parte del pago mensual que reduce el saldo restante de la hipoteca. El interés es la comisión que se cobra por tomar dinero en préstamo. Los impuestos y los seguros se refieren a los montos que se pagan en una cuenta de depósito en garantía cada mes para pagar impuestos sobre la propiedad y seguros sobre préstamos hipotecarios y contra riesgos.

### Carga real

Lo que afecte o limite el cargo simple de propiedad de una vivienda como hipotecas, arrendamientos, servidumbres o restricciones.

### Cargo por emisión

Cargo que se paga a un prestamista para el procesamiento de una solicitud de préstamo. El cargo por emisión se establece en forma de puntos. Un punto equivale al 1 % del monto de la hipoteca.

### Cargo por mora

La penalización que debe pagar un prestatario cuando un pago se realiza determinado número de días (generalmente 15) después de su fecha de vencimiento.

### Carta de compromiso

Oferta formal emitida por el prestamista en la que establece los términos según los cuales acuerda prestar dinero al comprador de una vivienda. También conocida como "compromiso de préstamo".

### Certificado de elegibilidad

Documento emitido por el gobierno federal que certifica la elegibilidad de un veterano para una hipoteca del Departamento de Asuntos de Veteranos (VA).

### Certificado de título

Declaración provista por una compañía de catastro, una compañía de títulos de propiedad o un asesor legal, que establece que el propietario actual posee legalmente el título del bien inmueble.

### Certificado de valor razonable

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### (Certificate of reasonable value, CRV)

Documento emitido por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) que establece el valor máximo y el monto del préstamo para un préstamo hipotecario del VA.

### Cierre

Reunión en la que se concluye la venta de una propiedad, el comprador firma los documentos de la hipoteca y paga los costos de cierre. También conocida como "cierre de la transacción".

### Cierre de la transacción

Ver cierre.

### Cláusula de coseguro

Disposición en una póliza de seguros contra riesgos que establece el monto de cobertura que se debe mantener, como porcentaje del valor total de la propiedad, para que el asegurado cobre el monto total de la pérdida.

### Cláusula pagadera a la venta

Cláusula en una hipoteca que le permite al prestamista exigir el pago completo si el prestatario vendiera la propiedad que sirve como seguridad de la hipoteca.

### Cobro

Los esfuerzos para actualizar una hipoteca en mora y presentar las notificaciones pertinentes para proceder con la ejecución hipotecaria cuando sea necesario.

### Cobro de depósitos de garantía

Fondos que cobra el administrador y separa en una cuenta de depósitos en garantía para pagar los impuestos sobre bienes, el seguro hipotecario y el seguro contra riesgos del prestatario.

### Colateral

Propiedad que se dará en prenda como garantía de un préstamo.

### Comisión

Los honorarios que cobra un agente por negociar la transacción de un bien inmueble o de un préstamo. La comisión es por lo general un porcentaje del precio de la propiedad o del préstamo.

### Comodidad

Característica del bien inmueble que realiza su atractivo e incrementa la satisfacción del ocupante o usuario, a pesar de que la característica no sea esencial para el uso de la propiedad. Las comodidades naturales incluyen una ubicación buena o conveniente cerca del agua, paisajes pintorescos de los alrededores, etc. Las comodidades creadas por el hombre comprenden piscinas, canchas de tenis, centros comunitarios y otras instalaciones recreativas.

### Compañía de títulos de propiedad

Compañía que se especializa en examinar y asegurar títulos de los bienes inmuebles.

### Comparables

Forma abreviada para "propiedades comparables", que se utiliza con propósitos de comparación en el proceso de avalúo. Los comparables son propiedades como la propiedad en consideración; tienen casi el mismo tamaño, ubicación y comodidades y se han vendido recientemente. Los comparables ayudan a que el tasador determine el valor justo y aproximado en el mercado de la propiedad evaluada.

### Compromiso en firme

El acuerdo de un prestamista de otorgar un préstamo a un prestatario específico para una propiedad específica.

### Compromiso de préstamo

Ver carta de compromiso.

### Condominio

Proyecto de bienes inmuebles en el cual el propietario de cada unidad tiene la titularidad de una unidad en un edificio, un interés común respecto de las áreas comunes del proyecto y, a menudo, el uso exclusivo de ciertas áreas comunes restringidas.

### Confiscación

La pérdida de dinero, propiedad, derechos o privilegios debido al incumplimiento de una obligación legal.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Congelación de la tasa

Compromiso tomado por un prestamista respecto de un prestatario u otro emisor de hipotecas, garantizando una tasa de interés determinada durante un período especificado de tiempo. Ver tasa garantizada.

### Contingencia

Condición que se debe cumplir para que el contrato sea legalmente vinculante. Por ejemplo, los compradores de viviendas a menudo incluyen una contingencia que especifica que el contrato no es vinculante hasta que el comprador obtenga un informe satisfactorio de inspección de vivienda por parte de un inspector calificado de viviendas.

### Contrato

Acuerdo oral o escrito de hacer o no hacer una cosa determinada.

### Contribución de mano de obra

Contribución para la construcción o la rehabilitación de una propiedad en forma de trabajo o servicios en lugar de dinero en efectivo.

### Convenio

Cláusula de una hipoteca que obliga o restringe al prestatario y que, en caso de incumplimiento, podría provocar la ejecución hipotecaria.

### Cooperativa

Tipo de propiedad múltiple en la que los residentes de un complejo habitacional de varias unidades tienen acciones en la corporación cooperativa propietaria de la vivienda y cada residente tiene el derecho de ocupar un apartamento o unidad específicos.

### Corporación cooperativa

Fideicomiso comercial que tiene la titularidad de un proyecto cooperativo y otorga derechos de ocupación de apartamentos o unidades específicos a accionistas, mediante arrendamientos a propietarios u otros acuerdos similares.

### Corredor hipotecario

Persona o empresa que reúne a prestatarios y prestamistas con el propósito de emitir el préstamo. Los corredores hipotecarios normalmente cobran un cargo o una comisión por sus servicios.

### Coseguro

División del riesgo de aseguramiento entre la aseguradora y el asegurado. El coseguro depende de la relación entre el monto de la póliza y el porcentaje establecido del valor actual de la propiedad asegurada en el momento de la pérdida.

### Cosignatario

Persona que firma un pagaré junto con el prestatario. La firma de un cosignatario garantiza que se cancelará el préstamo porque el prestatario y el cosignatario son igualmente responsables del pago.

### Costos de cierre

Gastos (además del precio de la propiedad) incurridos por compradores y vendedores al transferir la titularidad de una propiedad. Los costos de cierre generalmente incluyen un cargo por emisión del préstamo, honorarios del asesor legal, un monto como garantía y los gastos para obtener el seguro del título y el informe de agrimensura. Los costos de cierre varían según el área del condado. A menudo, los prestamistas o agentes de bienes inmuebles proporcionan estimaciones de los costos de cierre a los potenciales compradores de viviendas.

### Cronograma de amortización

Cronograma de pagos de un préstamo hipotecario. Un cronograma de amortización muestra el monto de cada pago que se aplica al interés y al capital y muestra el saldo restante después de cada pago.

### Cuenta de depósito especial

Cuenta que se establece para hipotecas de rehabilitación con el fin de mantener los fondos necesarios para el trabajo de rehabilitación de manera tal que puedan desembolsarse de vez en cuando a medida que se completan secciones particulares del trabajo.

### Cuenta de depósitos en garantía

Cuenta en la que un administrador de hipotecas guarda los pagos de depósitos en garantía del prestatario antes de pagar los gastos de la propiedad.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Cuota

El pago periódico regular que un prestatario acuerda pagar al prestamista.

### Cuota fija

El pago mensual pagadero sobre un préstamo hipotecario. La cuota fija incluye el pago del capital y del interés.

### Cuota fija mensual

La porción del pago mensual total que se aplica al capital y al interés. Cuando una hipoteca se amortiza negativamente, la cuota fija mensual no incluye ningún monto para la reducción de capital.

## D

### Declaración anual del deudor hipotecario

Informe que se le envía al deudor hipotecario cada año. El informe muestra cuánto se pagó en impuestos e intereses durante el año, además del saldo del préstamo hipotecario restante al final del año.

### Declaración de operación de cierre

Ver declaración HUD-1.

### Declaración HUD-1

Documento que proporciona un detalle de los fondos pagaderos al cierre. Los elementos que aparecen en dicho detalle incluyen comisiones inmobiliarias, comisiones del préstamo, puntos y montos iniciales de depósito en garantía. Cada elemento en la declaración está representado por un número separado, con un sistema de numeración estandarizado. Los totales al final de la declaración HUD-1 definen el producto neto del vendedor y el pago neto del comprador al momento del cierre. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) publica el formulario en blanco para la declaración. La declaración HUD-1 también se conoce como "declaración de operación de cierre" u "hoja de cierre" (o Ley de Procedimientos en el Cierre de Transacciones de Bienes Inmuebles [Real State Settlement and Procedures Act, RESPA]).

### Departamento de Asuntos de Veteranos (VA)

Agencia del gobierno federal que garantiza hipotecas residenciales ofrecidas a veteranos del servicio militar que reúnan los requisitos. La garantía protege al prestamista contra pérdidas y, por lo tanto, lo estimula a que otorgue hipotecas a los veteranos.

### Depreciación

Disminución del valor de la propiedad. Es lo opuesto a apreciación.

### Depósito

Suma de dinero que se entrega para convalidar la venta del bien inmueble, o una suma de dinero que se entrega para asegurar el pago o anticipo de fondos durante la tramitación del préstamo.

### Depósito de buena fe

Depósito realizado por el comprador potencial de una vivienda para demostrar su propósito firme de comprarla.

### Depósitos en garantía

Un objeto de valor, dinero o documentos depositados con un tercero que se entregarán al cumplimiento de una condición. Por ejemplo, el depósito de fondos que realiza el prestatario al prestamista para pagar impuestos y primas de seguro a su vencimiento o el depósito de fondos o documentos que se entrega a un asesor legal o depositario legal de documentos para que sean reembolsados al cierre de la venta de un bien inmueble.

### Depósito inicial

Parte del precio de compra de una propiedad que el comprador paga en efectivo y no financia con una hipoteca.

### Derecho de preferencia

Disposición de un acuerdo donde se exige que el propietario de un inmueble le proporcione a la otra parte la primera oportunidad para comprar o arrendar la propiedad antes de que se ofrezca a la venta o el arrendamiento a otros.

### Derecho de supervivencia

En una tenencia mancomunada, el derecho de los supervivientes de adquirir el interés de un coarrendatario fallecido.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Derecho exclusivo de venta

Contrato por escrito que otorga a un agente de bienes inmuebles certificado el derecho exclusivo a vender una propiedad durante un tiempo determinado pero que reserva el derecho del propietario a vender la propiedad por sí mismo sin pagar una comisión.

### Descripción legal

La descripción de una propiedad, reconocida por la ley, que es suficiente para ubicar e identificar la propiedad sin necesidad de testimonio oral.

### Deuda

Monto que se adeuda.

### Deudor hipotecario

El prestatario en un acuerdo hipotecario.

### Desalojo/Desahucio

La expulsión legal de un ocupante de un bien inmueble.

### Desembolsos de depósitos en garantía

El uso de fondos de depósitos en garantía para cubrir impuestos inmobiliarios, seguro contra riesgos, seguro de hipoteca y otros gastos de la propiedad a medida que vencen.

### Dominio eminente

El derecho de un gobierno de tomar una propiedad privada para el uso público mediante el pago del valor justo de mercado. El dominio eminente constituye la base para los procedimientos de expropiación.

## E

### Edad aparente

La estimación de un tasador sobre la condición física de un edificio. La edad real de un edificio puede ser menor o mayor que la edad aparente.

### Ejecución hipotecaria

El proceso legal por el cual un prestatario en incumplimiento de una hipoteca es privado de su interés en un bien hipotecado. Generalmente,

esto implica una venta forzosa de la propiedad en una subasta pública en la que los ingresos de la venta se aplican al pago de la deuda de la hipoteca.

### Ejecución hipotecaria por orden judicial

Tipo de ejecución hipotecaria utilizada en algunos estados (incluida Nueva Jersey) que se trata como demanda civil y se realiza en su totalidad bajo el auspicio de un tribunal.

### Emisión del préstamo

El proceso mediante el cual un prestamista hipotecario inicia una hipoteca asegurada por bienes inmuebles.

### Escritura

Documento legal que otorga el título de una vivienda.

### Escritura de cesión de un derecho

Escritura que transfiere sin garantía cualquier interés o título que pueda tener un otorgante en el momento en que se realiza la transferencia.

### Escritura de fideicomiso

El documento que se usa en algunos estados en vez de la hipoteca; el título se transfiere a un fideicomisario.

### Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Una escritura que un deudor hipotecario le da a un acreedor hipotecario para cancelar una deuda y evitar la ejecución hipotecaria. También se conoce como "traspaso voluntario".

### Estimaciones sobre las áreas comunes

Gravámenes a propietarios de unidades individuales en condominios o proyectos de unidades planificadas (planned unit development, PUD) para que el capital adicional pueda subvenir los costos y gastos de la asociación de propietarios de vivienda y para reparar, reemplazar, mantener, mejorar o poner en funcionamiento las áreas comunes del proyecto.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Expropiación

La determinación de que un edificio no es adecuado para el uso o es peligroso y debe ser destruido. El acto de tomar una propiedad privada para usos públicos mediante el ejercicio del dominio eminente.

### F

### Fecha de cambio de pago

La fecha en la que entra en vigencia un nuevo monto de pago mensual en una hipoteca con tasa ajustable (ARM) o una hipoteca con tasa ajustable de pago graduado (graduated-payment adjustable-rate mortgage, GPARM). Generalmente, la fecha de cambio de pago ocurre el mes inmediatamente posterior a la fecha de ajuste.

### Financiamiento por el dueño

Transacción de compra de propiedad en la cual el vendedor de la propiedad proporciona la totalidad o una parte del financiamiento.

### Financiamiento subordinado

Hipoteca u otro gravamen con un nivel de prioridad por debajo de la primera hipoteca.

### G

### Garantía

Activo (como un automóvil o una casa) que garantiza el pago de un préstamo. El prestatario corre el riesgo de perder el activo si el préstamo no se paga según los términos del contrato de préstamo.

### Garantía del propietario (HOW)

La garantía del propietario (homeowner's warranty, HOW) es un tipo de seguro que cubre las reparaciones de partes específicas de una vivienda durante un período de tiempo determinado. La proporciona el constructor o vendedor de una propiedad como condición de la venta.

### Gravamen

Reclamación legal contra una propiedad que debe cancelarse cuando se vende la propiedad.

### Gravamen por juicio

Gravamen sobre la propiedad de un deudor originado por el fallo de un tribunal.

### H

### Hipoteca

Documento legal que entrega en garantía una propiedad al prestamista como seguridad contra el pago de una deuda gubernamental.

### Hipoteca asegurada

Hipoteca protegida por la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration, FHA) o por el seguro hipotecario privado (private mortgage insurance, PMI). Si el prestatario no cumple con el pago del préstamo, la aseguradora tiene que pagar al prestamista el menor monto entre la pérdida incurrida o la cantidad asegurada.

### Hipoteca con tasa ajustable (Adjustable Rate Mortgage, ARM)

Préstamo hipotecario que estipula que la tasa de interés será ajustable (Ver: Índice) a una fecha futura, en general, a 1, 3 o 5 años. La tasa inicial es generalmente más baja que la tasa que prevalece en el mercado para préstamos de tasa fija, sin embargo, el prestatario asume el riesgo de una tasa más alta cuando se realice el ajuste.

### Hipoteca con tasa de interés fija (Fixed-rate mortgage, FRM)

Una hipoteca con tasa de interés que no cambia durante todo el plazo del préstamo.

### Hipoteca convencional

Hipoteca que no está asegurada o garantizada por el gobierno federal.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Hipoteca de arrendamiento con opción de compra

Acuerdo contractual entre un arrendatario y un propietario en el que el propietario acepta pagar una porción de la renta mensual como depósito inicial y transferir el título de la propiedad al arrendatario después de un período de tiempo determinado por un precio de venta acordado.

### Hipoteca de Asuntos de Veteranos (VA)

Hipoteca garantizada por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA). También conocida como hipoteca gubernamental.

### Hipoteca garantizada

Hipoteca que está garantizada por un tercero.

### Hipoteca gubernamental

Una hipoteca asegurada por la Administración Federal de la Vivienda (FHA) o garantizada por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) o el Servicio de Desarrollo Rural de EE. UU. (Rural Development Service, USDA).

### Hipoteca de la FHA

Hipoteca que está asegurada por la Administración Federal de la Vivienda (FHA). También conocida como hipoteca

### Hipoteca de pago mensual

Hipoteca que debe pagarse una vez al mes para reducir la deuda.

### Hipoteca de solo intereses

Préstamo hipotecario que estipula que se pagará solo la porción de interés mensual del préstamo hasta una fecha futura, generalmente en 1, 3 o 5 años. Los prestatarios deben saber que cuando comience el pago completo del capital y el interés, el pago mensual será mucho más alto.

### Hipoteca para varias familias

Hipoteca residencial en una vivienda diseñada para alojar a más de cuatro familias, como un complejo de departamentos en un edificio.

### Historial crediticio

Registro de las deudas pendientes y saldadas de una persona. Un historial crediticio ayuda a un prestamista a determinar si un posible prestatario posee un historial de pagos oportunos de las deudas.

### Hoja de cierre

Ver declaración HUD-1.

## I

### Imperfección del título

Cualquier condición revelada por una investigación del título de propiedad que afecte de manera adversa el título del bien inmueble. Generalmente, las imperfecciones en el título no pueden eliminarse, salvo mediante una escritura de cesión de un derecho, exención o acción judicial.

### Impuesto de transferencia

Impuesto estatal que se paga cuando el título pasa de un propietario a otro.

### Incumplimiento

Incapacidad de hacer los pagos de la hipoteca oportunamente o de cumplir otros requerimientos hipotecarios.

### Índice

Número utilizado para calcular la tasa de interés para una hipoteca con tasa ajustable (adjustable-rate mortgage, ARM). Por lo general, el índice es un número o porcentaje publicado, como la tasa de interés promedio o el rendimiento de las letras del Tesoro. Se agrega un margen al índice para determinar la tasa de interés que se cobrará en una ARM. Esta tasa de interés está sujeta a los límites máximos asociados con la hipoteca.

### Inflación

Aumento en la cantidad de dinero o crédito disponible en relación con la cantidad de bienes o servicios disponibles, que provoca un aumento en el nivel general de precios de bienes y servicios. Con el tiempo, la inflación reduce el poder adquisitivo de un dólar, que pierde su valor.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Informe combinado de crédito

Informe de crédito que contiene información de tres agencias de calificación crediticia. Cuando se crea el informe, la información se compara para ver si hay entradas duplicadas. Los duplicados se combinan para ofrecer un resumen de su crédito.

### Informe crediticio

Informe del historial crediticio de un individuo realizado por una oficina de crédito y utilizado por el prestamista para determinar la capacidad crediticia de un solicitante.

### Informe crediticio en archivo

Cuenta objetiva, normalmente generada por computadora, de información legal y crediticia obtenida de una agencia de calificación crediticia.

### Informe de agrimensura

Dibujo o mapa que muestra los límites legales precisos de una propiedad, la ubicación de mejoras, servidumbres, derecho de paso, usurpaciones y otras características físicas.

### Ingreso bruto efectivo

Ingreso anual normal incluidas las horas extras que son regulares o garantizadas. El ingreso puede ser de más de una fuente. El salario es en general la fuente principal, pero otros ingresos pueden reunir los requisitos si son significativos y estables.

### Ingreso medio del HUD

Ingreso medio de una familia de un condado o de un área estadística metropolitana (metropolitan statistical area, MSA) en particular, calculado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

### Inspección de la vivienda

Inspección exhaustiva que evalúa la estructura y el funcionamiento de los elementos de una propiedad. A menudo, el comprador incluye una inspección de vivienda satisfactoria como contingencia.

### Intereses

El cargo que se debe abonar por tomar dinero en préstamo.

### Investigación del título de propiedad

Revisión de los registros del título para garantizar que el vendedor sea el propietario legal del inmueble y que no haya gravámenes ni otras reclamaciones pendientes.

## J

### Jefe de registro

El Secretario del Condado que mantiene registros de las transacciones que afectan los bienes inmuebles en el condado de la compra, incluidas escrituras e hipotecas.

## L

### Ley de Garantía de Equidad Crediticia (Fair Credit Reporting Act)

Ley de protección al consumidor que regula la divulgación de informes crediticios de los consumidores a través de agencias de informes crediticios y de consumidores y establece procedimientos para corregir los errores en el informe crediticio propio.

### Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act, ECOA)

La Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (Equal Credit Opportunity Act, ECOA) es una ley federal que exige a los prestamistas y a otros acreedores poner a disposición créditos de manera equitativa sin discriminación de raza, color de piel, religión, país de origen, edad, sexo, estado civil o por recibir ingresos de programas de asistencia pública.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Ley de Procedimientos en el Cierre de Transacciones de Bienes Inmuebles (RESPA)

Ley de protección al consumidor que exige que los prestamistas informen con anticipación a los prestatarios de los costos de cierre.

### Línea de crédito

Acuerdo de un banco comercial u otra entidad financiera para otorgar crédito hasta un cierto monto por un período determinado a un prestatario específico.

### Línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda

Préstamo hipotecario, que en general está en una posición subordinada, que le permite al prestatario obtener múltiples anticipos de los ingresos del préstamo a su exclusivo criterio, hasta un monto que represente un porcentaje establecido del valor residual del prestatario en una propiedad.

## M

### Margen

Para una hipoteca con tasa ajustable, el monto que se agrega al índice para establecer la tasa de interés en cada fecha de ajuste, sujeto a las limitaciones en el cambio en la tasa de interés.

### Mercado secundario de hipotecas

La compra y venta de hipotecas existentes.

### Modificación

La acción de cambiar cualquier término de la hipoteca.

### Mora

Incapacidad de hacer de los pagos de la hipoteca cuando los pagos hipotecarios vencen.

## N

### Notificación de incumplimiento de pago

Notificación formal por escrito a un prestatario en que se informa que se ha producido el incumplimiento de un pago y que se pueden iniciar acciones legales.

## O

### Obligaciones

Las obligaciones financieras de una persona. Incluyen deuda a largo y corto plazo, así como todo otro monto adeudado a otras personas.

## P

### Pagaré

Promesa por escrito de pago de un monto establecido en un período especificado de tiempo.

### Pagaré hipotecario

Documento legal que obliga a un prestatario a devolver un préstamo hipotecario a una tasa de interés determinada durante un período especificado de tiempo.

### Pago anticipado

El monto que se paga para reducir el saldo de capital de un préstamo antes de la fecha de vencimiento. El pago total de una hipoteca que podría resultar de la venta de la propiedad, la decisión del propietario de cancelar la totalidad del préstamo o una ejecución hipotecaria. En cada caso, el pago anticipado es el pago que se produce antes de que el préstamo haya sido totalmente amortizado.

### Pago de depósitos en garantía

La parte del pago mensual del deudor hipotecario que conserva el administrador para el pago de los impuestos, seguros contra riesgos, seguro hipotecario, pagos de arrendamiento y otros elementos a medida que vencen. Conocidos en algunos estados como "embargos" o "reservas".

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Pago parcial

Pago que no es suficiente para cubrir el pago mensual programado en un préstamo hipotecario.

### Patrimonio

El interés financiero de un propietario de vivienda sobre una propiedad. El patrimonio es la diferencia entre el valor justo de la propiedad en el mercado y el monto que todavía se adeuda de la hipoteca.

### Patrimonio sucesorio

El interés propietario de un individuo en un bien inmueble. La suma total de todos los bienes inmuebles y bienes personales que posee un individuo al momento de la muerte.

### Período de tasa garantizada

El período de tiempo durante el cual el prestamista ha garantizado una tasa de interés a un prestatario.

### Plan de pagos

Acuerdo realizado para el pago de cuotas o anticipos adeudados. Los planes de pagos formales de los prestamistas se llaman "provisiones de rescate".

### Plan de reducción de la tasa de interés

Acuerdo mediante el cual el vendedor de la propiedad (o cualquier tercero) deposita dinero en una cuenta para que pueda liberarse cada mes para reducir los pagos mensuales del deudor hipotecario durante los primeros años de una hipoteca. Durante el período especificado, la tasa de interés en vigencia del deudor hipotecario es "adquirida" por debajo de la tasa de interés real.

### Plazo de amortización

Cantidad de tiempo que se necesita para amortizar un préstamo hipotecario. El plazo de amortización se expresa en la cantidad de meses. Por ejemplo, para una hipoteca de tasa fija a 30 años, el plazo de amortización es de 360 meses.

### Plazo restante

Plazo de amortización original menos la cantidad de pagos que se han aplicado.

### Poder legal

Documento legal por el que se autoriza a otra persona a actuar en nombre de uno. Un poder legal puede conceder autorización plena o estar limitado a determinados actos y/o a ciertos períodos de tiempo.

### Porcentaje de gastos de la vivienda

El porcentaje del ingreso bruto mensual que se destina para pagar los gastos de la vivienda.

### Porcentaje de préstamo-valor

La relación entre el saldo de capital de la hipoteca y el valor de avalúo (o el precio de venta si es menor) de la propiedad. Por ejemplo, una vivienda de \$100,000 con una hipoteca de \$80,000 tiene un porcentaje de LTV del 80 %.

### Porcentajes de calificación

Cálculos utilizados para determinar si un prestatario cumple con los requisitos para una hipoteca. Generalmente constan de dos cálculos separados: un gasto de vivienda como porcentaje de ingresos y obligaciones totales de deuda como porcentaje de ingresos.

### Préstamo

Suma de dinero tomada en préstamo (capital) que generalmente se devuelve con interés.

### Préstamo con aval

Préstamo que está respaldado por una garantía.

### Préstamo en cuotas

Dinero prestado que se devuelve en pagos iguales, conocidos como cuotas. Los préstamos de automóviles a menudo se pagan como préstamos en cuotas.

### Préstamo garantizado

También conocida como hipoteca gubernamental.

### Préstamo para la construcción

Préstamo provisional a corto plazo para el financiamiento del costo de construcción. El prestamista realiza pagos al constructor a intervalos periódicos a medida que progresa la obra.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Préstamo para la rehabilitación de una propiedad

Hipoteca que cubre los costos de reparación, mejoras y a veces adquisición de una propiedad existente.

### Préstamo sin aval

Préstamo que no está respaldado por una garantía.

### Prima del seguro hipotecario (mortgage insurance premium, MIP)

El monto que paga un deudor hipotecario en concepto de seguro hipotecario a un organismo gubernamental, como ser la Administración Federal de la Vivienda (FHA) o a una compañía de seguro hipotecario privado (PMI).

### Primera hipoteca

Hipoteca que constituye el gravamen principal contra una propiedad.

### Programa de viviendas asistido por el empleador

Iniciativa especial de viviendas que ofrece diferentes opciones para que los empleadores colaboren con los prestamistas locales en el desarrollo de planes a fin de ayudar a sus empleados con la compra de viviendas.

### Propiedad que genera ganancias

Bienes inmuebles desarrollados o mejorados para generar ganancias.

### Proporción de gastos totales

Obligaciones totales como porcentaje de los ingresos brutos mensuales. La proporción de gastos totales incluye gastos mensuales de vivienda y otras deudas mensuales.

### Proyectos de unidades planificadas (PUD)

Proyecto o subdivisión que incluye una propiedad común que pertenece y es mantenida por una asociación de propietarios de viviendas para beneficio y uso de los propietarios individuales de las unidades de PUD.

### Punto

Cargo único que debe pagar el prestamista para emitir un préstamo o para reducir la tasa de interés. Un punto equivale al 1 % del monto de la hipoteca.

## R

### Realtor®

Agente de bienes inmuebles o representante que mantiene una afiliación activa a una junta de bienes inmuebles local que está afiliada a la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (Realtors).

### Refinanciamiento sin efectivo en mano

Transacción de refinanciamiento en la cual el nuevo monto hipotecario se limita a la suma del saldo restante de la primera hipoteca existente, los costos de cierre (incluidos los elementos prepagos), los puntos, el monto requerido para cumplir con los gravámenes hipotecarios que tengan más de un año de antigüedad (si el prestatario decide cancelarlos) y otros fondos para uso del prestatario (siempre y cuando el monto no supere el 1 % del monto de capital de la nueva hipoteca).

### Registro

La anotación en la oficina del registrador de los detalles de un documento legal debidamente ejecutado, como una escritura, un pagaré hipotecario, el cumplimiento de una hipoteca o la extensión de una hipoteca y, por lo tanto, se lo hace parte del registro público.

### Remate judicial por ejecución hipotecaria

Procedimiento en el cual el inversor permite que un deudor hipotecario evite la ejecución hipotecaria a través de la venta de la propiedad por un monto inferior al adeudado al inversor.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Reservas de PITI

Monto de dinero en efectivo del que un prestatario debe disponer después de realizar un depósito inicial y pagar todos los costos de cierre por la compra de una vivienda. Las reservas de capital, interés, impuestos y seguro (principal, interest, taxes and insurance, PITI) deben ser equivalentes al monto que el prestatario tendría que pagar en concepto de PITI durante una cantidad predefinida de meses.

### Resolución

Decisión tomada por un tribunal. Para las resoluciones que requieren el pago de una deuda, el tribunal puede imponer un gravamen contra los bienes inmuebles del deudor como garantía para el acreedor de la resolución.

## S

### Saldo de capital

El saldo de capital pendiente de pago en una hipoteca. El saldo de capital no incluye intereses ni ningún otro cargo.

### Saldo de capital original

El monto total del capital adeudado sobre una hipoteca antes de que se realice algún pago.

### Saldo restante

Cantidad de capital que aún no ha sido pagada.

### Segunda hipoteca

Hipoteca que tiene una posición de gravamen subordinada a la primera hipoteca.

### Seguro

Contrato que proporciona una compensación por determinadas pérdidas a cambio de un pago periódico. Se conoce como póliza de seguro al contrato individual y como prima de seguro al pago periódico.

### Seguro contra riesgos

Cobertura de seguro que indemniza por los daños físicos producidos en una propiedad a causa de incendios, vientos, vandalismo u otros riesgos.

### Seguro contra riesgo de inundación

Seguro que resarce el daño físico que una inundación ocasiona en una propiedad. Se lo requiere en propiedades ubicadas en zonas que el gobierno federal designa como zonas de inundación.

### Seguro de responsabilidad civil

Cobertura de seguro que ofrece protección contra reclamaciones que aleguen que la negligencia o la acción inapropiada del propietario han provocado lesiones corporales o daños materiales a terceros.

### Seguro de título de propiedad

Seguro que protege al prestamista (póliza del prestamista) o al comprador (póliza del comprador) contra las pérdidas que surgen de conflictos por la propiedad de un inmueble.

### Seguro de vida hipotecario

Tipo de seguro temporal de vida a menudo comprado por los deudores hipotecarios. El monto de la cobertura se reduce a medida que disminuye el saldo del capital. En el caso de que el prestatario fallezca mientras la póliza esté vigente, la deuda es automáticamente cancelada con el dinero del seguro.

### Seguro de vida sobre el crédito

Tipo de seguro que a menudo contratan los deudores hipotecarios porque cancela la deuda de la hipoteca en caso de que el deudor hipotecario muera mientras la póliza todavía está vigente.

### Seguro hipotecario

Contrato que asegura al prestamista contra pérdidas causadas por el incumplimiento de un deudor hipotecario en una hipoteca gubernamental o una hipoteca convencional. El seguro hipotecario puede ser emitido por una compañía privada o una agencia gubernamental como la Administración Federal de la Vivienda (FHA). Según el tipo de seguro hipotecario, el seguro puede cubrir un porcentaje del préstamo hipotecario o prácticamente la totalidad de este. Ver seguro hipotecario privado (PMI).

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Seguro hipotecario privado (PMI)

Seguro sobre préstamos hipotecarios provisto por una compañía privada de seguros hipotecarios para proteger a los prestamistas contra pérdidas en caso de incumplimiento por parte del prestatario. Generalmente, la mayoría de los prestamistas requiere un seguro hipotecario para un préstamo con una relación préstamo-valor (LTV) por encima del 80 %.

### Seguro para propietarios de viviendas

Póliza de seguro que combina un seguro de responsabilidad personal y una cobertura de seguro contra riegos para una vivienda y sus contenidos.

### Seguro provisional

Documento que establece que el seguro está vigente temporalmente. Debido a que la cobertura vence en una fecha determinada se debe obtener una póliza permanente antes de la fecha de vencimiento.

### Servidumbre

Derecho de paso que les da acceso a la propiedad o sobre esta a personas que no sean el propietario.

### Solicitud

Formulario para solicitar un préstamo hipotecario y para registrar la información pertinente respecto de un potencial deudor hipotecario y el seguro propuesto.

### Solvencia

Acuerdo por el que un prestatario recibe algo de valor a cambio de una promesa de pago al prestamista en una fecha futura.

### Subasta pública

Reunión en un lugar público anunciado para vender una propiedad para pagar una hipoteca que está en incumplimiento.

### Subdivisión

Desarrollo de viviendas que se crea mediante la división de un terreno en lotes individuales para la venta o el arrendamiento.

### Sucesión del título

El historial de todos los documentos que transfieren el título de una parcela de un bien inmueble, desde el primer documento existente hasta el más reciente.

## T

### Tasa de interés

La tasa de interés en vigencia para el pago mensual adeudado.

### Tasa de interés inicial

La tasa de interés original de la hipoteca al momento del cierre. Esta varía en hipotecas de tasa variable (adjustable-rate mortgage, ARM). A veces se la conoce como "tasa de inicio" o "tarifa provocadora".

### Tasa de interés preferencial

La tasa de interés que los bancos cobran a sus clientes preferenciales. Los cambios en la tasa de interés preferencial influyen sobre los cambios en otras tasas, incluidas las tasas de interés sobre préstamos hipotecarios.

### Tasa de porcentaje anual (APR)

La tasa de porcentaje anual (annual percentage rate, APR) es el costo de una hipoteca establecido como tasa anual. Incluye elementos tales como intereses, seguro hipotecario y cargo por emisión del préstamo (puntos).

### Tasa del pagaré hipotecario

Tasa de interés indicada en un pagaré hipotecario.

### Tasa garantizada

Acuerdo por escrito en el cual el prestamista garantiza una tasa de interés específica si una hipoteca se cierra dentro de un período de tiempo determinado. Generalmente la tasa garantizada también especifica la cantidad de puntos que se deben pagar en ese momento.

# Camino para ser propietario de una vivienda

## Glosario de términos

### Tasador

Una persona autorizada por el estado y calificada por sus estudios, capacitación y experiencia para estimar el valor del bien inmueble y de los bienes personales.

### Tenencia en común

Un tipo de tenencia mancomunada en una propiedad sin derecho de supervivencia. Contrasta con la tenencia entre cónyuges y la tenencia mancomunada.

### Tenencia entre cónyuges

Un tipo de tenencia mancomunada de la propiedad que proporciona derecho de supervivencia y está disponible solo para marido y mujer.

### Tenencia mancomunada

Forma de asociación de copropietarios que otorga a cada arrendatario un interés y derechos por igual sobre la propiedad, incluso el derecho de supervivencia.

### Título

Documento legal que sirve como prueba del derecho de una persona a una propiedad o su carácter de propietario de esta.

### Título asegurable

Un título de propiedad que una compañía de seguros de título acepta asegurar contra defectos y conflictos.

### Título de propiedad limpio

Título que no presenta gravámenes ni cuestiones legales en relación con la titularidad de la propiedad.

### Transacción del dinero de compra

La adquisición de una propiedad mediante el pago de dinero o su equivalente.

## U

### Usurpación

Mejora que invade ilegalmente una propiedad ajena.

## V

### Valor de avalúo

Opinión sobre el valor justo de la propiedad en el mercado, basado en el conocimiento del tasador, su experiencia y los análisis de ventas comparables y otros factores.

### Valor justo de mercado

El precio más alto que un comprador, que desea pero que no está obligado a comprar, pagaría y el precio más bajo que un vendedor, que desea pero que no está obligado a vender, aceptaría.

### Valor neto

Valor de todos los activos de una persona, incluido el dinero en efectivo, menos todas las obligaciones.

### Vencimiento

La fecha en la que el saldo del capital de un préstamo, bono u otro instrumento financiero vence y se hace pagadero.

### Veracidad en los préstamos

Ley federal que exige que los prestamistas divulguen totalmente, por escrito, los términos y las condiciones de una hipoteca, incluida la tasa de porcentaje anual (APR) y otros cargos.

### Viviendas

Asociación sin fines de lucro que administra las áreas comunes de un proyecto de unidades planificadas (PUD) o proyecto de condominio. En un proyecto de condominio, no hay interés propietario sobre los elementos comunes. En un proyecto PUD, es propietaria de los elementos comunes.

## Comuníquense con HMFA

Comprar una vivienda es un paso importante con un resultado gratificante: la casa propia.

The Road Home New Jersey es un mapa de ruta detallado para aquellas personas que compran una vivienda por primera vez, que les permite transitar el camino para ser propietarios de una vivienda asequible. Estamos aquí para guiarlos a su destino final y ayudarlos a superar los desvíos que pueden interponerse en su camino a medida que viajan hacia la adquisición de su primera vivienda en Nueva Jersey.

**La New Jersey Housing and Mortgage Finance Agency (HMFA)**, patrocinadora del programa The Road Home New Jersey, promueve oportunidades para comprar viviendas accesibles para residentes de Nueva Jersey u obtener la propiedad de estas. Entendemos que nadie tiene las mismas necesidades, y estamos aquí para buscar un programa que sea adecuado para usted; ya sea que necesite ayuda con un depósito inicial o con los costos de cierre, o que simplemente desee recorrer una distancia más corta para ir al trabajo.



**First-Time Homebuyer Mortgages:**  
1-800-NJ-HOUSE

**Dirección postal en los EE. UU.:**

P.O. Box 18550  
Trenton, NJ 08650-2085

**FedEx, UPS y visitantes:**

637 South Clinton Avenue  
Trenton, NJ 08611  
(entrar por Dye Street entre las calles South Clinton y South Broad)

**Centralita principal:** 609-278-7400

**Sitio web:** [www.njhousing.gov](http://www.njhousing.gov)

EL PROGRAMA ROAD HOME NEW JERSEY ES PATRONICADO ORGULLOSAMENTE POR  
**NEW JERSEY HOUSING AND MORTGAGE  
FINANCE AGENCY**



**PRODUCIMOS, PRESERVAMOS Y PROPORCIONAMOS  
VIVIENDAS QUE LOS RESIDENTES DE NUEVA JERSEY PUEDEN COMPRAR**

*Aviso Legal: Este folleto está diseñado para proveer información general sobre el proceso de comprar una casa. No se pretende ofrecer a los compradores con el asesoramiento legal, y los compradores deben considerar contratar a un abogado y / o compañía de seguros de títulos de su elección que puede representar en la materia de la oferta a través de clausura. Además, este folleto no establece todos los criterios de calificación para cualquiera de los préstamos descritos en este documento, todas las personas interesadas deben cumplir con éxito los criterios de calificación y completar el proceso de solicitud para obtener dichos préstamos.*

**WWW.NJHOUSING.GOV · 1-800-NJ-HOUSE**